

부산고등법원(창원) 2017. 4. 6 선고 2016나24676 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

부산고등법원(창원) 2017. 4. 6 선고 2016나24676 판결

창원지방법원 2016. 10. 20 선고 2016가합769 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 제이엠케이

피고, 피항소인 A

변론 종결 2017. 3. 9.

판결 선고 2017. 4. 6.

제1심 판결 창원지방법원 2016. 10. 20. 선고 2016가합769 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 5.

20.자 사업권양도를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 기재 건축허가에 관하여 건축주 명의를 원고로 변경하는 절차를 이행하라. 예비적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 5. 20.자 분양을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 기재 건축허가에 관하여 건축주 명의를 원고로 변경하는 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심 판결의 이유 부분 제1.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 당사자의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심 판결의 이유 부분 제2.항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

3. 판단

가. 주위적 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건축허가에 관하여 건축주 명의를 원고로 변경할 의무가 있다.

2) 피고의 해제 항변에 관한 판단 가) 인정사실

(1) 이 사건 약정 체결 무렵이나 이 사건 확약서 작성 무렵에는 성훈종합건설 등이 이 사건 아파트 신축공사 현장을 점유하거나 이 사건 아파트 신축공사를 방해하는 상황은 아니었으나, 원고나 에스에스산업개발은 그 무렵 이 사건 아파트 신축공사에 착수하지 않았다.

(2) 피고는 2015. 6. 25. 에스에스산업개발과 사이에, 이 사건 아파트에 관하여 공사도급금액을 18억 1,900만 원(부가가치세 별도)으로 하는 아파트 신축공사계약을 작성한 후, 같은 날

김해시장으로부터 이 사건 아파트 신축공사의 시공자가 성훈종합건설에서 에스에스산업개발로 변경된 신고필증을 교부받았다.

(3) 성훈종합건설은 그 후 이 사건 아파트 신축공사 현장을 무단으로 점유하고 이 사건 아파트 신축공사 중 조경공사를 제외한 나머지 공사를 시공하였다.

(4) 에스에스산업개발은 이 사건 아파트 신축공사 중 조경공사만을 시공하였다.

(5) 에스에스산업개발은 창원지방법원 2015카합236호로 성훈종합건설 등을 상대로 이 사건 아파트 신축공사에 관한 공사방해금지가처분 신청을 하였으나, 2015. 12. 24. 피보전권리 및 보전의 필요성에 대한 소명이 부족하다는 이유로 위 신청이 기각되었고, 에스에스산업개발이 위 기각결정에 대하여 부산고등법원(창원) 2016라2호로 항고를 제기하였으나 2016. 4. 26. 항고도 기각되었다.

(6) 피고는 2016. 2. 3. 원고 및 에스에스산업개발에 이 사건 아파트 신축공사가 지연되고 있고, 성훈종합건설이 이 사건 아파트 신축공사 현장을 점유하고 있음을 이유로 이 사건 약정을 해제할 뜻을 내용증명 우편으로써 통지하였고, 위 내용증명 우편은 2016. 2. 4. 원고 및 에스에스산업개발에 도달되었다.

(7) 성훈종합건설은 2016년 초경 이 사건 아파트를 완공한 후, 이 사건 아파트 중 일부 세대를 제3자에게 임대하였다.

(8) 피고는 이 사건 2016. 9. 29.자 준비서면에 원고의 채무불이행을 이유로 이 사건 약정을 해제할 뜻을 표시하였고, 위 준비서면은 같은 날 원고에게 송달되었다.

(9) 이 사건 아파트는 현재까지 사용승인을 받지 못하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 현저한 사실, 갑 제5, 6, 42호증, 을 제1 내지 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나) 판단

(1) 위 인정사실에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고로서는 이 사건 약정에 따라 이 사건 아파트 신축공사를 완공할 의무가 있었던 점, ② 이 사건 약정 체결 무렵이나 이 사건 확약서 작성 무렵에는 성훈종합건설 등이 이 사건 아파트 신축공사 현장을 점유하거나 신축공사를 방해하는 상황이 아니었으므로 원고로서는 이 사건 아파트 신축공사 현장의 점유를 확보하여 신축공사를

완공하는데 아무런 장애가 없는 상태였던 점, ③ 그럼에도 불구하고 원고나 에스에스산업개발은 이 사건 아파트 신축공사 현장의 점유를 확보하거나 신축공사 완공을 위한 조치를 취하지 않은 점, ④ 성훈종합건설은 그 후 이 사건 아파트 신축공사 현장의 점유를 확보한 후 신축공사를 완공하였고, 이 사건 아파트 일부 세대를 제3자에게 임대한 점, ⑤ 피고는 원고에게 2016. 2. 3. 및 2016. 9. 29. 원고의 이 사건 아파트 신축공사 불이행 등을 이유로 이 사건 약정을 해제할 뜻을 표시한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 약정은 적어도 2016. 9. 29.경 원고의 채무불이행으로 인한 피고의 해제 통지에 의하여 적법하게 해제되었다고 봄이 상당하다.

(2) 이에 대하여 원고는, 이 사건 확약서 제3조 후문에 '2015. 6. 17. 현재 원고는 이 사건 아파트 신축공사를 완료하였고 다만 사용승인을 받지 않은 상태에 불과하므로, 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 소유권보존등기 또는 소유권이전등기를 해줄 의무가 있다.'고 규정함으로써 원고와 피고 사이에 이 사건 아파트 신축공사가 완료된 것으로 간주하기로 합의하였으므로 원고의 이 사건 아파트 신축공사 불이행을 이유로 하는 피고의 이 사건 약정 해제는 부당하다는 취지로 주장하나, ① 이 사건 약정의 첫머리에 '아파트 신축현장의 공사가 중단되어 당사자 간 합의한 범위 내 잔여공사 등 권리를 양수받아 신축공사를 완성하여 상호이익을 도모하기로 한다.'고 기재되어 있는 점, ② 이 사건 확약서 제3조 전문에 '피고는 원고에게 원고가 이 사건 아파트 신축공사를 완료한 후 지체 없이 이 사건 아파트 건축주 명의를 원고로 변경하여 주고, 이 사건 아파트에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기가 되도록 하여야 한다.'고 아울러 기재하고 있는 점 등에 비추어 보면, 원고의 위와 같은 주장은 받아들이기 어렵다.

3) 소결론 따라서 이 사건 약정이 여전히 유효함을 전제로 하는 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구에 관한 판단

이 사건 약정이 해제되었음은 앞서 살펴본 바와 같으므로, 이 사건 약정의 이행을 담보하기 위하여 원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 아파트에 관한 분양계약 역시 그 효력을 상실하였다고 할 것이다. 따라서 이 사건 약정 및 이 사건 아파트에 관한 분양계약이 여전히 유효함을 전제로 하는 원고의 예비적 청구 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 및 예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사강경구

판사이숙연

판사심연수

별지