

서울중앙지방법원 2020. 9. 18 선고 2019가합5470 판결 [소유권이전등기절차이행청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2022. 5. 25 선고 2020나2034781 판결

서울중앙지방법원 2020. 9. 18 선고 2019가합5470 판결

전 문

원고(선정당사자) A

소송대리인 변호사 김창수

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 신화

담당변호사 백준현, 고인배

변 론 종 결 2020. 8. 21.

판 결 선 고 2020. 9. 18.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고는, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 2002. 10. 1.자 매매를 원인으로 한, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 선정자에게 2002. 9. 2.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 피고는, 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 원고에게, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 선정자에게 각 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 공사의 진행

1) 서울 서초구 C 대 1646.6㎡(이하 ‘이 사건 대지’라고 한다)의 공유자들과 D 주식회사(대표이사 E, 이하 ‘D’이라 한다)는 2002. 8. 2. 위 대지에 지하 2층 지상 7층의 F 아파트(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)를 신축하는 공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)에 관하여 도급계약을 체결하였다. 그러나 2003. 3. 19.경 D의 부도로 공사가 중단되었고, 피고가 2003. 4.경 미완성의 이 사건 건물을 양수하여 나머지 공사를 진행하기로 하였다. 이에 당시의 대지공유자들은 피고와 이 사건 공사에 관한 도급계약을 체결하였다. 피고의 골조공사에 관한 하수급인인 G 주식회사(이하 ‘G’이라 한다)는 2003. 7. 28.경 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 있을 정도로 이 사건 건물을 신축하였으나, 이후 공사가 다시 중단되었다.

2) 피고는 2004. 9. 16.경 당시의 대지공유자들에게 ‘피고가 대지공유자들이 이 사건 건물을 신축하기 위해 지출한 토지대금과 공사대금을 2004. 12. 20.까지 지급하여 대지지분을 매수하되, 이를 이행하지 못하는 때에는 이 사건 공사를 포기하고 모든 장비를 철수하며 그간의 공사대금 등 모든 권리를 포기한다’는 취지의 약정서를 작성해 주었다(이하 ‘이 사건 약정’이라 한다).

3) 피고가 이 사건 약정서에 따른 돈을 지급하지 못하자, 대지공유자들은 2005. 1. 10. H 주식회사(이하 'H'이라 한다)와 잔여 공사에 관한 도급계약을 체결하였다. H은 그 무렵부터 이 사건 공사를 진행하여 2007. 6. 무렵 이 사건 건물을 완공하였다.

나. 원고, 선정자의 분양계약 체결

1) 선정자와 I은 2002. 9. 2. D과 장차 이 사건 건물 중 J호를 750,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 J호 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 선정자와 I은 2002. 9. 16.까지 D에 이 사건 J호 분양계약에 따른 대금조로 350,000,000원을 지급하였다.

3) 원고는 2002. 10. 1. D과 장차 이 사건 건물 중 K호를 800,000,000원(건물대금 4억 원, 토지대금 4억 원)에 매수하기로 하는 내용의 분양계약(이하 '이 사건 K호 분양계약'이라 하고, J호 분양계약과 통틀어 '이 사건 각 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

4) 원고는 2002. 10. 4.까지 D에 이 사건 K호 분양계약에 따른 대금조로 400,000,000원을 지급하였다.

5) 원고는 2006. 9. 14. H로부터 장차 이 사건 건물 중 L호를 총분양대금 1,120,000,000원에 분양받되, H은 원고에게 원고가 토지매입대금 등으로 부담한 415,000,000원을 잔금지급시 정산처리해주기로 하고, 이 사건 건물에 관한 각종 분쟁이 정리되기 전에 우선 입주하여 사용, 수익하기로 하는 내용의 분양계약을 체결하였다.

6) 선정자는 2006. 9. 14. H로부터 장차 이 사건 건물 중 J호를 총분양대금 1,100,000,000원에 분양받되 H은 선정자에게 선정자가 토지매입대금 등으로 부담한 242,500,000원을 잔금지급시 정산처리해주기로 하고, 이 사건 건물에 관한 각종 분쟁이 정리되기 전에 우선 입주하여 사용, 수익하기로 하는 내용의 분양계약을 체결하였다.

다. 관련 사건의 경과

1) G의 신청에 따른 가압류 결정으로 인하여 2005. 8. 30. 이 사건 건물에 관하여 당시 건축허가

명의자로 되어있던 최초의 대지공유자들 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 이에 실제 대지공유자들이 소유권보존등기말소 소송을 제기하였으나(서울중앙지방법원 2006가합103510), 항소심인 서울고등법원은 2009. 6. 25. ‘피고가 2003. 7. 28. 이 사건 건물을 원시취득하였다’는 이유로 대지공유자들의 청구를 기각하고, 소유권보존등기 명의자들 중 일부에 대하여 G에게 그 등기를 말소하라는 판결을 선고하였다[2008나17801, 2009나22282(참가), 항소심에서 G이 독립당사자 참가를 하였다]. 위 판결은 2011. 8. 25. 상고 기각되어 확정되었다(대법원 2009다67443).

2) G은 위 판결을 토대로 피고에 대한 공사대금 채권자의 지위에서 피고를 대위하여 최초 대지지분권자들 중 M 등 나머지 10인을 상대로 이들 명의의 소유권보존등기의 말소를 구하는 소를 제기하였다. 서울중앙지방법원은 2013. 6. 12. 위 판결과 마찬가지로 피고가 이 사건 건물을 원시취득하였다고 판단하여 청구를 인용하였고(같은 법원 2011가합120533), 위 판결은 항소 및 상고를 거쳐 그대로 확정되었다.

3) 한편, 원고, 선정자를 포함한 이 사건 건물의 수분양자 중 일부가 피고를 상대로 소유권이전등기 소송을 제기하였다가 2014. 1. 23. 청구기각 판결(서울중앙지방법원 2012가합96194)을 받고 항소하였는데, 위 사건의 원고들은 항소심에서 H에 대한 분양계약에 따른 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 H의 피고에 대한 2004. 12. 4.자 양도에 따른 소유권이전등기청구권을 대위행사하는 것으로 청구를 교환적으로 변경하였다. 이에 대하여 항소 법원은 2014. 10. 23. ‘피고가 2004. 12. 4. H에게 시공사 지위를 포괄 승계함으로써 이 사건 건물의 소유권을 이전하기로 약정한 사실을 인정할 수 없다’고 판단하여 기각하였고(서울고등법원 2014나13398), 위 판결은 그대로 확정되었다.

라. 이 사건 건물에 대한 경정등기

피고는 G의 M 등 10인에 대한 위 판결을 등기원인으로 하여 2015. 6. 26. 이 사건 건물 중 M 등 10인 명의 각 1/12 지분 합계 10/12 지분을 피고 앞으로 경정하는 소유권보존등기에 대한 경정등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15, 18, 22호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

피고는 D의 대표이사인 E가 설립한 회사로서 D의 부도로 이 사건 공사가 중단되자 공사를 계속 진행하기 위해 설립된 법인이다. 피고와 H은 현재 이 사건 건물 중 N호를 사업장으로 같이 사용하고 있고, H의 대표이사는 주식회사 O을 운영하면서 이 사건 건물 K호를 사업장으로 사용하고 있는 등 법인격을 남용하여 사실상 법인격이 동일한 회사로 보아야 한다.

D, 피고, H은 모두 분양계약에 따른 소유권이전등기 절차 이행에 협조하여야 할 의무가 있고, 위 채무를 중첩적으로 인수하였다고 할 것이다.

D, 피고, H은 모두 이 사건 건물 신축공사의 수급자로 이 사건 건물을 완공한 후 이 사건 건물의 특정부분을 분양받은 대지지분권자에게 특정 부분의 소유권을 이전하여 주기로 하였으므로, 원고 및 선정자에게 분양계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

가) 피고는 원고, 선정자에게 이 사건 건물 중 J호, L호 부동산을 매도하거나 분양한 사실이 없다.

나) D이 원고에게 분양한 아파트는 이 사건 건물 중 L호가 아니라 K호이다. 다) 원고, 선정자와 D 사이의 이 사건 J호, K호 분양계약은 모두 해제되었다.

라) 선정자는 I과 함께 이 사건 건물 중 J호를 분양받았으므로, 위 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행을 구하기 위하여는 I과 함께 청구하여야 한다.

마) 이 사건 각 분양계약에 따른 소유권이전등기청구권은 시효로 소멸하였다.

나. 판단

살피건대, 선정자와 I은 2002. 9. 2. D과 이 사건 J호 분양계약을 체결하고, 분양대금조로

350,000,000원을 지급한 사실, 원고는 2002. 10. 1. D과 이 사건 K호 분양계약을 체결하고, 분양대금조로 400,000,000원을 지급한 사실, 이 사건 건물에 대한 신축공사 중 D이 부도가 나자 피고는 D로부터 이 사건 건물의 신축공사를 이어받아 G과 골조공사에 대한 하도급계약을 체결하고 공사를 진행한 사실, D과 피고의 대표이사는 동일인인 사실, 피고가 이 사건 건물에 관한 신축공사를 진행하던 2003. 7. 28. 이 사건 건물이 사회통념상 독립한 건물이 된 사실, 원고는 2006. 9. 14. 이 사건 공사를 이어받은 H로부터 장차 이 사건 건물 중 L호에 관한 분양계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제14, 15호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지에 의하면, 피고와 H은 이 사건 건물 중 N호를 사업장으로 같이 사용하고 있고, H의 대표자인 사내이사 P는 이 사건 건물 K호에 거주하고 있는 사실이 인정된다.

하지만 피고가 이 사건 각 분양계약에 따라 원고 및 선정자에게 소유권을 이전해 줄 의무가 있는지에 관하여 보건대, 갑 제10 내지 13호증, 을 제1 내지 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들 및 위 인정사실만으로 피고가 이 사건 각 분양계약에 따라 원고 및 선정자에게 이 사건 건물 중 L호, J호(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관한 소유권이전등기의무가 있다고 보기에선 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주위적 청구는 이유 없다.

① 최초 이 사건 대지의 소유자들은 2002. 9.경 D과 이 사건 건물의 신축도급계약을 체결하면서 이 사건 건물에 대한 준공검사를 마친 후 공사대금을 지급하되, 건물인도와 동시에 대금을 지급하기로 약정하였으며, 당시 원고, 선정자를 비롯한 이 사건 대지의 공유자들은 D과 분양계약을 체결하여 건물 전체가 아닌 각각의 분양 호수에 관하여 소유권이전등기를 경료받기로 하였다. 그 이후에 피고도 2003. 4.경 원고, 선정자를 포함한 이 사건 대지의 소유자들과 이 사건 건물에 관한 신축도급계약을 체결한 것으로 보이나, 피고가 D이 원고 및 선정자와 체결한 이 사건 각 분양계약과 관련하여 분양계약자의 지위를 양수하였다고 볼 증거는 없다.

② 원고는 D, 피고, H이 사실상 동일한 법인격을 가진 회사로 보아야 한다고 주장한다.

살피건대, 기존회사가 채무를 면탈할 목적으로 기업의 형태·내용이 실질적으로 동일한 신설회사를 설립하였다면, 신설회사의 설립은 기존회사의 채무면탈이라는 위법한 목적달성을 위하여 회사제도를

남용한 것이므로, 기존 회사의 채권자에 대하여 위 두 회사가 별개의 법인격을 갖고 있음을 주장하는 것은 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다고 할 것이어서 기존회사의 채권자는 위 두 회사 어느 쪽에 대하여서도 채무의 이행을 청구할 수 있다고 할 것이고, 여기에서 기존회사의 채무를 면탈할 의도로 다른 회사의 법인격이 이용되었는지 여부는 기존회사의 폐업 당시 경영상태나 자산상황, 기존회사에서 다른 회사로 유용된 자산의 규모와 그 정도, 기존회사에서 다른 회사로 이전된 자산이 있는 경우 그 정당한 대가가 지급되었는지 여부 등 제반사정을 종합적으로 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 5. 13. 선고 2010다94472 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 본건에 관하여 보건대, 원고가 제출한 증거 및 앞서 인정한 사실만으로 D, 피고, H이 법인격이 형해화될 정도로 서로 재산과 업무가 혼용되어 있다거나 D의 채무를 면탈할 목적으로 피고를 설립함으로써 법인격을 남용하였다고 인정하기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

설령 원고의 주장처럼 피고가 D의 원고에 대한 이 사건 K호 분양계약에 따른 소유권이전등기의무를 승계하였다고 하더라도, 위 분양계약에 따르면, 원고는 D로부터 이 사건 건물 중 L호가 아니라 K호에 관한 소유권을 이전받기로 하였을 뿐이고, 위 분양계약 체결 이후에 원고와 H 사이에 체결된 분양계약인 갑 제3호증의 2의 기재만으로 원고가 D 또는 피고와 이 사건 K호 분양계약의 목적물을 변경하기로 하는 내용의 합의가 있었다고 보기도 어려우며, 달리 피고에게 이 사건 건물 중 L호에 관한 소유권이전등기의무가 있음을 인정할 증거가 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장

피고는 2004. 9.경 이 사건 약정에 따라 이 사건 건물에 관한 일체의 권리를 모두 포기하고 양도하기로 하였음에도, 이후 판결에서 피고가 이 사건 건물을 원시취득한 것으로 인정되어, 이후 피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다. 따라서 피고는 원고, 선정자에게 법률상 원인 없이 취득한 이 사건 각 부동산을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 피고는 2003. 7. 28. 이 사건 건물을 원시취득한 사실, 피고는 2004. 9. 16.경 이 사건 약정에 따라 원고, 선정자를 포함한 이 사건 대지의 소유자들이자 공동건축주인 18인에게 2004. 12. 20.까지 토지대금 및 공사대금 등을 지급하고 토지지분을 매수하되, 이를 이행치 않으면 이 사건 공사 관련 모든 권리를 포기하기로 약정한 뒤, 위와 같은 약정을 이행하지 아니한 사실, 피고는 2015. 6. 26. 별지 목록 기재 각 부동산 중 10/12지분에 관하여 소유권보존등기의 경정등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 앞서 본 증거들과 사실관계에 비추어 보면, 피고가 2004. 9.경 토지대금과 공사대금 등의 정산금을 지급하지 않을 경우 이 사건 공사에 대한 공사대금 등 모든 권리를 포기하기로 한 이 사건 약정의 상대방은 대지공유자들로 구성된 조합체라 할 것이고, 이후 위 조합체는 H과 이 사건 건물의 잔여공사에 대한 도급계약을 체결하고 H을 통해 이 사건 건물을 완공한 사정, 원고와 선정자는 최초 D과 체결한 이 사건 각 분양계약 및 이후 H과 체결한 분양계약에 따른 분양대금을 모두 납부한 것으로 보기 어려운 사정을 종합하면, 비록 피고가 이 사건 부동산 중 피고 앞으로 마쳐진 지분 상당에 관하여 법률상 원인 없이 이를 보유함으로써 이익을 얻고 있다고 하더라도, 이로 인하여 원고 및 선정자에게 손해를 가하였다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

따라서 원고의 예비적 청구 또한 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 허명산, 판사 윤지상, 판사 권순현

별지