

창원지방법원 진주지원 2016. 1. 13 선고 2015가단3842 판결 [소유권이전등기청구]

재판경과

창원지방법원 2016. 12. 20 선고 2016나52184 판결

창원지방법원 진주지원 2016. 1. 13 선고 2015가단3842 판결

전문

원고 A

피고 1. B

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

변론 종결 2015. 11. 4.

판결 선고 2016. 1. 13.

주문

1. 피고 주식회사 D는 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2014. 2. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 피고 B, 주식회사 C에 대한 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B, 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고주식회사 D

사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게, 피고 B는 별지 목록 제1의 가항 기재 부동산에 관하여, 피고주식회사 C(이하 '피고 발전소'라 한다)는 별지 목록 제1의 나항 기재 부동산에 관하여, 각 이 사건 소장부분 송달일자 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여, 피고 발전소는 피고 주식회사 D(이하 '피고 회사'라 한다)에게 주위적으로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로 원인무효를 원인으로 한 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B는 2009. 4. 23. 본인 소유의 분할 전 진주시 E 임야 33,790㎡(이하 '분할전 토지'라 한다) 중 1/2에 관하여 피고 발전소에게 소유권이전등기를 마쳐주었고, 피고 발전소는 2009. 9. 28. 피고 회사에게 위 토지 소유 지분 중 8,265/33,790 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나. 분할 전 토지는 2012. 11. 21. F 임야 5,873㎡ 등 4필지(이하 '분할 후 토지'라 한다)로 분할되었고, 그 중 위 F는 2012. 11. 27. 별지 목록 제1항 토지(이하 '이 사건토지'라 한다)로 등록전환되고 지목 및 면적이 변경되었다.

다. 피고 회사는 2014. 3. 19. 원고에게 이 사건 토지를 포함한 분할 후 토지 중 소유 지분 8,265/33,790에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 토지 지상에 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)이 있는데, 이에

관하여 피고 발전소가 2012. 11. 26. 소유권보존등기를 마쳤다. 이 사건 건물은 그 내부에 태양광발전에 필요한 기계·기구 등이 설치되어 태양광발전 기계실로 사용되고 있고, 이 사건 건물 외 이 사건 토지 지상에는 피고 회사가 설치한 태양광발전시설물이 있어 태양광발전소 부지로 사용되고 있다.

마. 원고는 2014. 2. 28. 피고 회사로부터 이 사건 건물을 포함하여 태양광발전시설물 및 기계·기구(태양전지, 변압기 등)를 매수하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제10, 12, 14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

원고와 피고 회사 사이의 2014. 2. 28.자 약정에 기하여 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기청구나, 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

3. 피고 B, 피고 발전소에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

가) 피고 회사가 노력과 재료를 들여 이 사건 건물을 신축하여 이 사건 건물을 원시취득하였고, 위 건물의 소유권을 피고 발전소에 귀속하기로 하는 합의가 없었거나 그러한 합의가 있었더라도 그 효력이 상실되었다. 이 사건 건물에 관한 피고 발전소명의로의 등기는 개발허가 명의, 짧은 개발 기간이라는 특수한 사정 때문에 마쳐진 명의 신탁 등기에 불과하다. 원고는 피고 회사를 대위하여 피고 발전소에 대하여 주위적으로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를, 예비적으로 등기 원인 무효에 따른 소유권보존등기의 말소를 구한다.

나) 피고 회사는 분할 전 토지 지분을 매수할 당시 피고 B, 발전소와 사이에 피고회사가 이 사건 토지를 태양광발전소 부지로 배타적으로 사용·수익하기로 하는 내용의 구분소유적

공유(상호명의신탁) 약정을 하였고, 원고 역시 같은 조건으로 이 사건 토지를 매수하면서 공유 지분을 승계하였다. 원고는 피고 B, 발전소에 대하여 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분 소유권이전등기절차의 이행을 구한다.

2) 피고 B, 발전소의 주장

가) 피고 발전소가 그 명의로 이 사건 건물에 관한 건축허가를 받았고 피고 회사는 피고 발전소와의 공사도급계약에 따라 이 사건 건물을 신축한 것에 불과하므로, 피고 발전소와 피고 회사 사이에 이 사건 건물 소유권을 도급인인 피고 발전소에 귀속시키기로 하는 합의가 있었다. 피고 발전소가 이 사건 건물을 원시취득하였으므로 이 사건 건물에 관한 피고 발전소 명의 등기는 실체관계에 부합하는 등기이다.

나) 피고 B, 발전소는 피고 회사가 이 사건 토지를 배타적으로 사용·수익하는 데 대하여 동의하는 내용의 구분소유적 공유 약정을 한 사실이 없다.

나. 이 사건 건물 관련 청구에 관한 판단

1) 일반적으로 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 신축한 사람이 그 건물의 소유권을 원시취득하는 것이지만, 도급계약에 있어서는 수급인이 자기의 노력과 재료를 들여 건물을 완성하더라도 도급인과 수급인 사이에 도급인 명의로 건축허가를 받아 소유권보존등기를 하기로 하는 등 완성된 건물의 소유권을 도급인에게 귀속시키기로 합의한 것으로 보일 경우에는 그 건물의 소유권은 도급인에게 원시적으로 귀속된다(대법원 2003. 12. 18. 선고 98다34601 전원합의체 판결).

2) 앞서 든 증거들과 갑 제2 내지 4호증, 을 제2, 15호증(각 가지번호 포함)의 기재와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 회사(주식회사 G이 피고 회사의 자회사이므로 이를 포함하여 실시한다)측이 노력과 재료를 들여 이 사건 건물을 신축한 사실, 피고 발전소가 그 명의로 이 사건 건물 신축을 위한 금융기관 대출을 받지 못하여 2009. 9.22.경 피고 회사에게 이 사건 토지에 관한 태양광발전 사업을 양도하는 내용의 사업양도양수 약정서를 작성하고, 피고 회사에게 이 사건 토지 등 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐준 사실, 실제로 피고 회사가 2009년 10월경 관할관청으로부터 이 사건 토지에 관한 태양광발전사업 양수인가를 받기도 한 사실이 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거들과 갑 제1호증, 을 제1 내지 3, 9 내지 11호증(각 가지번호포함)의 각 기재와 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고 발전소와 피고 회사 사이에, 피고 발전소에게 이 사건 건물의 소유권을 귀속시키기로 하는 합의가 있었다고 판단된다. 따라서 이 사건 건물에 관한 피고 발전소 명의의 소유권보존등기는 실체관계에 부합하는 등기로서 유효하므로, 이와 다른 전제에서 이 사건 건물이 피고 회사 소유임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

- 1) 피고 발전소는 2009. 8. 21. 주식회사 G(대표이사가 H로 피고 회사의 같음)과 사이에 이 사건 건물 신축을 포함한 태양광발전소 신축 공사도급계약을 체결한 바 있다.
- 2) 피고 발전소는 관할관청으로부터 이 사건 토지 등 지상에 관한 개발행위 허가 (건축허가 포함)를 받았고, 2012년 10월경 그 명의로 소유권보존등기를 하였는데, 피고회사는 당시 피고 발전소에 이에 관하여 별다른 이의를 제기하지 아니한 것으로 보인다. 피고 발전소는 이 사건 건물에 관한 등기필증을 보유하고 있고 관할관청에 이 사건 건물에 관한 지방세 등을 납부하였다.
- 3) 피고 발전소와 피고 회사가 2009년 9월경 사업양도양수 약정서를 작성한 후에도 여러 차례 태양광 사업 등에 관한 약정을 하였는데, 그 내용에는 피고 회사가 피고 발전소로부터 이전받은 권리는 피고 발전소에 대한 이 사건 태양광발전소 신축 공사대금을 원활하게 회수하기 위한 것이고 공사대금 회수를 위한 기간(2024. 12.)이 종료되면태양광발전소에 관한 일체의 권리를 다시 피고 발전소에게 이전하는 것으로 되어 있다. 따라서 피고 회사는 피고 발전소와의 공사도급계약을 전제로 이 사건 건물을 신축하였고 이 사건 건물 등 관련 태양광발전 사업을 양수한 것도 위 공사도급계약상 공사대금 회수를 위한 것으로 보인다.

다. 이 사건 토지 관련 청구에 관한 판단

1) 관련 법리

구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있고, 공유자들 사이에 공유물을 분할하기로 약정하고 그 때부터 각자 소유로 분할된 부분을 특정하여 각자점유·사용하여 온 경우 성립할 수 있지만, 공유자들

사이에서 특정 부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 이루어지지 아니한 경우에는 이러한 관계가 성립할 여지가 없다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2004다71409 판결).

2) 판단

원고의 주장에 부합하는 듯한 증거로 갑 제2, 9, 15호증(각 가지번호 포함)의 기재 등이 있기는 하다. 그러나 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위 각 증거들만으로 피고 회사와 피고 B, 발전소 사이에 이 사건 토지에 관한 구분소유적 공유관계가 성립·유지되고 있다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이를 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

1) 앞서 본 바와 같이 피고 회사가 이 사건 토지 등의 지분을 매수한 후 피고 발전소와 피고 회사 사이에 작성된 합의에는 피고 발전소가 이 사건 토지를 지칭하는 것으로 보이는 태양광발전소 부지에서 농작물을 경작할 수 있고, 피고 회사가 이 사건 토지에 관한 사용·관리자로서 책임을 다하고 이를 타인에게 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 태양광 발전으로 발생하는 일정한 수익을 피고 발전소에 분배하는 내용을 포함하고 있다. 따라서 피고 발전소와 피고 회사 사이의 이 사건 토지 등 지분에 관한 매매계약에 이 사건 토지를 피고 회사에게 배타적으로 귀속시키기로 하는 약정이 포함되어 있다고 보기 어렵다. 원고는 위와 같은 합의가 피고 발전소의 채무불이행으로 해지되는 등 효력을 상실하였다고 주장하나, 갑 제15호증(각 가지번호 포함)의 기재만으로 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 이 사건 건물은 이 사건 토지 지상에 존재한다. 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다(대법원 2008. 7. 10. 선고 2006다39157 판결). 앞서 본 바와 같이 피고 발전소와 피고 회사 사이에 이 사건 건물을 피고 발전소에게 귀속시키기로 하는 합의가 있었음이 인정되는 이상, 피고 발전소와 피고 회사 사이에 이 사건 건물 부지 부분을 피고 회사에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 있었다거나 피고 회사 또는 원고가 이를

독점적으로 점유·사용하여 왔다고 보기도 어렵다.

3) 피고들 사이에 체결된 이 사건 토지에 관한 매매계약서(갑 제2호증의1) 및 공유지분위치 확인서(갑 제9호증)에는 피고 회사가 보유하게 될 토지의 면적이 2,500평(약 8,265㎡)으로 기재되어 있는데, 실제로 분할되어 태양광발전소 부지로 사용되는 이 사건 토지의 면적은 5,900㎡여서 2,365㎡(약 712평)가량 차이가 난다. 그리고 공유지분 위치 확인서를 육안으로 보더라도 피고 B, 발전소 지분에 맞게 공유물 사용·점유에 관한 합의가 이루어졌다고 보기 어렵다(피고 B의 지분이 피고 발전소의 지분의 2배가량 되는데, 분할 후 토지에 관한 구분소유 면적은 피고 발전소의 면적이 더 크게 그려져 있다).

4. 결 론

원고의 피고 B, 발전소에 대한 청구는 이유 없어 이를 받아들이지 않고, 피고 회사에 대한 청구는 이유 있어 이를 받아들인다.

판사 김진하

부동산 목록

1. 경상남도 진주시 잡종지 5,900㎡ 중,

가. 지분 1/2 전부

나. 주식회사 지분 8,630/33,790 전부

2. 경상남도 진주시

경량철골구조 판넬지붕 단층 발전시설(태양광발전소-기계실) 51.84㎡. 끝.