

창원지방법원 2016. 12. 20 선고 2016나52184 판결 [소유권이전등기청구]

재판경과

창원지방법원 2016. 12. 20 선고 2016나52184 판결

창원지방법원 진주지원 2016. 1. 13 선고 2015가단3842 판결

전문

원고, 항소인 A

피고, 피항소인 1. B

2. 주식회사 C

변론 종결 2016. 11. 22.

판결 선고 2016. 12. 20.

제1심판결 창원지방법원 진주지원 2016. 1. 13. 선고 2015가단3842 판결

주문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결 중 피고들 부분을 취소한다. 원고에게, 피고 B는 별지 목록 제1의 가항 기재 부동산에

관하여, 피고 주식회사 C(이하 '피고 발전소'라 한다)는 별지 목록 제1의 나항 기재 부동산에 관하여(이하 별지 목록 제1항 기재 부동산을 '이 사건 토지'라 한다), 각 이 사건 소장부분 송달일자 명의신탁 해지를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여, 피고 발전소는 제1심 공동피고 주식회사 D(이하 'D'라 한다)에 주위적으로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 예비적으로 원인무효를 원인으로 한 소유권보존등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 원고가 이 법원에서 주장하는 사항에 관하여 다음과 같은 판단을 해당 부분에 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 피고들에 대한 부분과 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 이 사건 건물 관련 청구에 관한 추가 판단사항

가. 원고는, 피고 발전소와 주식회사 G 사이의 공사도급계약은 이미 해지되었으므로, 이 사건 건물의 소유권은 피고 발전소가 도급인의 지위에서 원시적으로 취득하는 것이 아니라, 자신의 노력과 재료를 투입한 D가 원시취득하였다고 주장한다.

피고 발전소와 주식회사 G 사이에 2009. 8. 21. 체결된 공사도급계약 중 "본 계약은 은행대출이 발생될 시 유효하며 발생되지 않을 시 조건 없이 해약함"이라는 조항(이하 '이 사건 해지조항'이라 한다)이 있는 사실, 이후 2009. 9. 22. 피고 발전소와 D 사이에 사업양도양수 약정서가 작성될 때까지 주식회사 G 또는 D(이하 합하여 'G 측'이라 한다)가 은행으로부터 대출을 받지 못한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증, 을 제2호증의 각 기재에 따라 인정할 수 있다.

그러나 갑 제1, 15호증, 을 제1 내지 3, 8호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고 발전소와 G 측은 이 사건 해지조항에도 불구하고 그들 사이의

후속 합의에 어긋나지 않는 한도 내에서는 위 공사도급계약을 계속 유지하기로 약정한 것으로 보이고, 설령 위 공사도급계약이 이 사건 해지조항에 따라 해지되었더라도, G 측은 피고 발전소로부터 공사를 도급받은 수급인의 지위에서 이 사건 건물을 신축한 것이지, 피고 발전소와 관계없이 독자적으로 이 사건 건물을 신축하였다고 보기 어렵다.

① 피고 발전소와 D가 2009. 9. 22. 작성한 사업양도양수 약정서에는 다음과 같은 조항이 있어, D가 피고 발전소의 사업을 위해 이 사건 건물을 신축함을 전제로 하고 있다(이하 글상자 안의 괄호와 밑줄은 이해를 돕기 위해 추가함). 특히, 아래 "소요경비 10억 5,000만 원"은 피고 발전소와 주식회사 G 사이에 체결된 공사도급계약의 계약금액과 같다.

4. 갑(피고 발전소)의 사업과 관련하여 태양광발전설비 설치공사부터 준공시까지 예상되는 소요경비 10억 5,000만원은 전액 을(D)이 부담하기로 하며 을은 이 공사가 갑과 을간의 공사도급계약서상의 준공약정일까지 을의 책임하에 준공까지 마치기로 한다.

② 피고 발전소와 D가 2009. 11.경 작성한 확약서도 다음과 같이 피고 발전소가 공사대금채무를 부담함을 전제로 작성되었다. 위 확약서에 따라 계산한 공사대금은 10억 7,000만 원(= 200KW × 535만 원)으로, 피고 발전소와 주식회사 G 사이에 체결된 공사도급계약 금액(10억 5,000만 원)과 비슷하다.

태양광발전소 설립공사 200KW이며, 공사대금은 KW당 5,350,000원으로 한다.

위 내용에 대하여 채권채무가 완료되는 시점에 (주)D는 (주)C 이사 B 앞으로 소유권을 이전한다.

(주)D 소유의 태양광발전소 매매계약은 태양광발전공사를 하기 위한 계약이었으며, 본 사업장 토지 및 시설에 대하여 질권설정 및 추가담보로 사용할 수 없음을 확약합니다.

③ 공사진행 후 2010. 11. 29. 피고 발전소와 G 측 사이에 작성된 합의약정서(이하 '이 사건 합의약정'이라 한다) 역시 당사자들 사이에 공사대금채무가 있음을 전제로 작성되었다.

위와 같이 당사자간 정산할 공사금액이 상호 불일치하므로 원만한 협의가 되지 않아 그 해결방법으로 공사금액을 확정하지 않고 아래와 같은 방법으로 공사대금을 지급하기로 합의하고 별도의 정산을 상호 포기한다. (중략)

3. 현재 "갑"(D)의 명의로 경로된 소유권은 공사대금을 원활히 지급받기 위한 형식상의

소유권이전등기로서 위 1항의 기간이 만료되면 "갑"은 본 태양광발전소 일체를 그 즉시로 조건 없이 주식회사 "을"(피고 발전소)로 소유권 이전한다.

④ 피고 발전소와 주식회사 G 사이의 공사도급계약이 해지되었다면, 피고 발전소는 굳이 D와 사업양도양수 약정을 체결하고, 이 사건 토지에 대한 소유권을 D에 이전할 필요가 없었던 것으로 보인다. 원고는, 피고 발전소와 주식회사 G이 공사도급계약을 체결한 때로부터 약 1개월 동안 G 측이 3억 원 이상의 공사비용을 지출하여, 공사자금을 회수하기 위해 위 사업양도양수 약정을 체결하였다고 주장한다. 그러나 갑 제15호증의 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 을 제6, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 발전소는 2009. 8. 21. G 측의 소개로 세명전력(주)와도 공사도급계약을 체결하였다가 세명전력(주)가 2009. 9.경 공사를 하지 못하겠다고 하여 G 측이 이 사건 건물을 신축하게 된 사실을 인정할 수 있어, 2009. 9. 22. 피고 발전소와 D가 사업양도양수 약정을 체결하기 전까지는 G 측이 공사를 개시할 만한 상황도 아니었다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고는, 피고 발전소와 D는 이 사건 건물의 소유권보존등기를 D 명의로 경료하여 D가 이를 소유하다가, 2024. 12. 31. 피고 발전소로 다시 이전하기로 매매예약을 한 것이고, 처음부터 이 사건 건물의 소유권을 피고 발전소에 귀속시키기로 하는 합의는 없었다고 주장한다.

을 제3, 4호증의 각 기재에 따르면, 피고 발전소와 G 측이 이 사건 건물을 D 명의로 준공하고, 소유권보존등기도 D 명의로 하기로 약정한 사실, D가 보존등기와 동시에 이 사건 토지 및 건물의 공시가격을 매매예약금으로 하여 피고 발전소에 소유권이전등기를 해주기로 약정한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 당사자 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제15호증, 을 제3, 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 고려하면, 위에서 인정한 사실은 피고 발전소와 D가 피고 발전소에 이 사건 건물의 소유권을 귀속시키기로 하는 합의하였다는 사실을 인정하는 데 방해가 되지는 않는다.

① 이 사건 건물을 D 명의로 준공하여 보존등기하기 위해서는, 이 사건 토지에 대한 개발행위

허가명의를 피고 발전소에서 D로 변경하는 절차가 선행되어야 한다. 그런데 피고 발전소는 D로부터 개발행위 허가명의를 변경해달라는 요청을 받고도 이를 거절하였고, 결국 D는 개발행위 허가명의를 피고 발전소에 남아 있는 상태에서 이를 감수하면서 이 사건 건물 신축공사를 완료하였다. 2012.

10.경 피고 발전소 명의로 소유권보존등기가 완료되었음에도 별다른 이의를 제기하지 않은 점까지 고려하면, D는 이 사건 건물을 피고 발전소 명의로 소유권보존등기하는 데 묵시적으로 동의한 것으로 보인다.

② 이 사건 합의약정에 따르면, 피고 발전소와 G 측은 이 사건 건물에 대하여 D 명의로 준공 및 소유권보존등기를 한다고 약정함과 동시에, D 명의로 경료된 소유권이전등기는 형식상의 소유권이전등기임을 분명히 하였고(이 사건 합의약정 제3항 참조), 2012. 8. 20. 피고 B와 D 사이에 체결된 약정서에 이 사건 합의약정 제3항과 배치되는 내용은 없다. 당초 피고 발전소와 D가 이 사건 건물을 D 명의로 보존등기하기로 약정한 것도, 이 사건 건물의 소유권을 D에 실질적으로 귀속시키려는 의도라고 보기는 어렵다.

따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

3. 이 사건 토지 관련 청구에 관한 추가 판단사항

원고는, D는 피고 발전소로부터 이 사건 토지의 지분을 매수한 것이 아니라 이 사건 건물 대지의 위치와 면적을 특정하여 매수하였고, 이 사건 합의약정 제7조, 공유지분 위치확인서(갑 제9호증)가 구분소유적 공유관계임을 뒷받침한다고 주장한다. 그러나 원고의 위 주장은 다음과 같이 이유 없다.

① 갑 제2호증의 1의 기재에 따르면, 피고 발전소와 D사이에 체결된 부동산매매계약서상 매매물건은 "진주시 E 소재 임야 33,790m² 중 지분 2분의 1 매도인 소유 16,895m² 중 8,265m²(2,500평)"이다. 그런데 피고 발전소와 위 부동산매매계약의 당사자가 아닌 피고 B의 관계가 지분의 비율에 따른 구분소유적 공유관계라는 점에 관하여 원고의 입증에 없어, 위 부동산매매계약의 목적물을 이 사건 건물 대지에 해당하는 특정 부분이라고 해석하기 어렵다.

② 을 제3호증의 기재에 따르면 피고 발전소와 G 측이 이 사건 합의약정에서 "갑(D)이 태양광발전소를 운영하는 기간 동안 을(피고 발전소)이 태양광발전소 부지에서 발전소의 운영을 침해하지 않는 범위 내에서 농작물을 경작할 수 있다"고 약정한 사실을 인정할 수 있다. 원고는,

피고들과 D가 단순히 지분에 따른 공유관계였다면 당연히 각자 지분의 비율로 이 사건 토지를 사용, 수익할 수 있으므로 위와 같은 약정은 불필요하다는 취지로 주장한다. 그러나 공유자들 사이에서 불필요한 분쟁이 생기는 것을 막기 위하여 사용관계에 대한 주의적인 약정을 하는 것도 얼마든지 가능하므로, 위와 같이 약정했다는 사실만으로는 구분소유적 공유관계라는 원고의 주장을 뒷받침하기에는 부족하다.

③ 원고는, 공유지분 위치확인서(갑 제9호증) 자체가 구분소유적 공유관계 확인을 한 근거 서류라고 주장한다. 그러나 갑 제2, 9, 15호증, 을 제8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 공유지분 위치확인서의 수신인이 우리은행으로 되어 있는 점, 공유지분 위치확인서를 육안으로 보아도 도면상 비율이 각 공유자들의 지분 비율과 불일치하는 점, 피고 발전소와 D는 공유지분 위치확인서 외에도 우리은행으로부터 대출을 받기 위해 추가 부동산매매계약서(갑 제2호증의 2)를 작성한 점, 공유지분 위치확인서에 기재된 D의 지분(2,500평, 약 8,265㎡)과 이 사건 토지 면적(5,900㎡) 사이에 차이가 나는 부분에 대하여 피고들과 D 사이에 어떠한 협의도 이루어지지 않은 점 등을 종합하면, 위 공유지분 위치확인서는 D가 은행 대출을 받기 위한 특수한 목적으로 작성된 것으로 보이고, 피고들과 D가 구분소유적 공유관계라는 원고의 주장을 뒷받침하기에는 부족하다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인데, 제1심판결 중 피고들에 대한 부분은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김흥기

판사정연희

판사김선중

별지