

창원지방법원 2016. 10. 20 선고 2016가합769 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

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

창원지방법원 2016. 10. 20 선고 2016가합769 판결

전문

원고주식회사 제이엠케이

피고A

변론종결 2016. 9. 29.

판결 선고 2016. 10. 20.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

주위적 청구취지: 피고는 원고에게, 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 5. 20.자 사업권양도를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 기재 건축허가에 관하여

건축주명의를 원고로 변경하는 절차를 이행하라.

예비적 청구취지: 피고는 원고에게, 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2015. 5. 20.자 분양을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 목록 기재 건축허가에 관하여 건축주명의를 원고로 변경하는 절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. B, C, D(이하 'B 등'이라고 한다)은 김해시 E 대 947m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 공유자이다.

나. B 등은 2012. 2. 9.경 김해시장으로부터 이 사건 토지에 관하여 별지 목록 기재 건축허가(이하 '이 사건 건축허가'라고 한다)를 받았다.

다. 피고는 B 등으로부터 이 사건 토지를 매수한 후 2012. 3. 5. 위 토지에 관한 소유권이전등기를 마치고, 2012. 7. 19. 이 사건 건축허가 중 건축주명의를 피고로 변경하는 내용의 신고를 하였다.

라. 피고는 2014. 1. 20. 성훈종합건설 주식회사(이하 '성훈종합건설'이라고 한다)와 이 사건 토지 위에 아파트를 신축하기로 하는 내용의 건축공사계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하면서, 공사대금은 18억 1,900만 원(부가가치세 별도), 공사기간은 2014. 1. 21.부터 2014. 8. 20.까지로 하며, 공사대금은 완공 후 15일 이내에 지급하기로 약정하였다.

마. 원고는 2015. 5. 20. 피고와 아래와 같은 내용의 사업권양도·양수약정을 체결하고(이하 '이 사건 약정'이라 한다), 위 약정에 따라 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 분양계약을 체결하였다.

피고가 경상남도 김해시 E (건축허가 일자 및 번호 2012년 2월 9.일자 신축허가 제128호, 19세대 아파트 신축허가)과 관련하여 이 사건 아파트 신축현장의 공사가 중단되어 있어 당사자 간 합의한 범위 내 잔여 공사 등 권리를 양수받아 신축공사를 완성하여 상호 이익을 도모하기로 한다.

제1조(양수도 신축공사 목적물)

본 약정 기준일 현재 시점(2015. 5. 20.자)의 위 번지상 신축 중인 지상권 및 미준공 건축물 및
관련한 물적 설비 일체

제2조(양수도 기준일)

여러 차례 사업권에 대한 협의와 계약을 감안하여 양수도 기준일은 2015. 5. 20.자로 한다.

제3조(양도대금)

1. 1,819,000,000원으로 정한다(기시공한 건축비 포함).
2. 현존하는 토지상 건물(미준공 신축 중인 건축물과 지상권)을 포함하여 기존의 공사업자들에게
공사대금을 지급하기 위하여 담보로 지급한 아파트 분양증은 원고의 책임으로 법적 범위 내에서
정산한다(원고는 대지권에 표시된 채권은 원고가 이미 계약한 이해관계자들 간 범위 내에서
정산한다).

특별 약정(분양증 발행조건 등)

1. 가. 본 계약 후 피고의 모든 권리는 원고의 책임으로 상계 정산한다. 따라서 피고가 이미 본 사업의
신축공사를 위해 아파트 분양증을 담보로 발행하였으나, 원고가 사업을 승계하여 법적 권리가
인정되는 범위 내에서 정산하기로 하여 분양증에 대한 부분은 기 소유한 자들로부터 2중매매의 법적
책임을 없애기로 한다(이때 피고의 토지등기부에 나타난 가압류권 등은 기존의 도급계약서 등을
기초하여 공사대금 정산할 수 있는 자료를 원고에게 제출하고 원고의 책임으로 정산한다).
- 나. 본 약정기일 후 본 신축현장에 돌발 부채 등으로부터 권리를 침해받거나 받을 우려가 있을 경우
원고가 담보로 소유한 분양증 19세대(쌍방 1,819,000,000원으로 정하나, 우선 분양증은 각 세대당
가액은 5,000만 원으로 정하고 추후 감정평가로 변경할 수 있다)에 기초하여 모든 법적 조치를
취하여 안정성을 확보할 수 있고, 피고는 이의를 제기하지 않는다.
- 다. 본 약정 후 원고의 요청이 있을 경우 피고는 시공사 명의변경을 포함한 건축주 명의변경을 조건
없이 해 주어야 한다.
- 라. F(기 시공 1층까지 골조공사 비용)과 관련한 공사대금 채권양도 가압류된 금액은 확인되는 범위
내에서 원고가 정산한다(단 피고가 정산자료를 원고에게 제출하여야 한다).

2. 가. 본 약정 후 준공(사용승인)을 전제로 한 매매대금으로 원고는 피고에게 아파트 분양증을 담보로 5세대(401호, 501호, 601호, 801호, 1002호)를 발행하고, 추후 아파트 분양증 2세대(101호, 301호) 추가로 지급하는 세대는 피고가 진례 농협 대출원금에 대하여 최우선 변제금에 충당한다.

나. 본 약정 이전의 사건으로 법적분쟁이 없는 한 원고는 본 사업장의 법적 권리를 확보하는 동시에 신축잔여 공사를 마무리하여 준공(사용승인 필)한다(원고가 시공한 잔여공사 대금과 추가수입 비용 1억 원은 그 어떤 채권보다 우선 정산한다).

제4조(담보 목적물 아파트 분양 중의 인도와 채무승계 범위)

양도인은 2015. 5. 20. 이전 진례 농업협동조합 등 토지등기부등본상 나타난 채권(G, H, I)에 한한다) 원금에 한하여 원고가 정산하고, 그 외 당사자간의 법적권리(법적 판결) 외는 원·피고는 일체의 민·형사 책임이 없다.

제5조(본 약정 기준일 이후의 효과)

본 사업권은 원고에게 있다.

바. 원고는 2015. 5. 20. 주식회사 에스에스산업개발(이하 '에스에스산업개발'이라고 한다)과 사이에, 에스에스산업개발이 2개월 이내에 이 사건 아파트 잔여공사(마루판, 엘리베이트, 토목 부대시설, 조경 등)를 완료하기로 하는 내용의 공사도급계약을 체결하였다.

사. 피고는 2015. 6. 17. 원고에게 아래와 같은 내용의 확약서를 작성하여 주었다(이하 '이 사건 확약서'라고 한다).

사업권 표시

이 사건 아파트 신축공사 사업권(건축허가 일자 및 번호 2012년 2월 9.일자 신축허가 제128호, 19세대 아파트 신축허가)

피고와 원고 사이에 2015. 5. 20.자 체결한 'J아파트 신축공사 사업권 양도양수계약서'와 관련하여 다음과 같이 확인하고 확약한다.

1. 원고는 피고로부터 2015. 5. 20.자로 위 사업권을 양도받았다.
2. 위 사업권에는 이 사건 토지 및 이 사건 아파트에 대한 소유권, 위 아파트에 관련한 물적 설비 일체에 대한 소유권을 포함한다.

3. 피고는 원고에게, 원고가 이 사건 아파트 신축공사를 완료한 후 지체 없이 위 아파트 건축주명의를 원고로 변경하여 주고, 위 아파트에 대하여 원고 명의로 소유권등기가 되도록 하여야 한다.

만약 위 아파트에 대하여 일시 피고 명의로 소유권보존등기가 되는 경우 지체 없이 원고 명의로 소유권이전등기를 경료해 줄 의무가 있다.

2015. 6. 17. 현재 원고는 위 아파트 신축공사를 완료하였고, 다만 사용승인을 받지 않은 상태에 불과하므로, 피고는 원고에게 위 아파트에 대하여 소유권보존등기 또는 소유권이전등기를 해 줄 의무가 있다.

4. 원고는 피고로부터 이 사건 아파트에 대한 소유권등기를 경료 받은 이후 위 아파트에 대한 분양 등을 통하여 피고가 위 아파트 사업과 관련하여 부담한 공사대금채무(토지 등기부상 나타난 진례 농업협동조합 430,000,000원, G 100,000,000원, H 8,000,000원, I 24,400,000원, 가등기권자 B 30,000,000원에 한한다)를 대위변제할 의무가 있다.

5. 원고는 피고의 위 공사대금채무를 대위변제한 이후 원·피고 사이에 약정한 사업권양도대금 1,819,000,000원에서 원고가 대위변제한 공사대금채무 및 원고가 사업권을 양도받은 이후 나머지 공사를 진행하면서 지출한 공사대금 등을 공제한 금액을 피고에게 지급하여야 한다.

6. 피고는 원고가 현재 피고에 대하여 가지고 있는 이 사건 아파트 소유권보존 또는 소유권이전등기청구권과 관련하여 어떠한 법적조치를 취하더라도 이의를 제기하지 않는다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12, 16, 30 내지 33, 41호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고의 주장

1) 주위적 주장 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 약정을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건축허가에 관하여 건축주명의를 원고로 변경하여야 한다.

2) 예비적 주장 피고는 이 사건 약정의 이행담보로 원고에게 이 사건 아파트를 분양하였는바, 원고는 수분양자의 지위를 취득하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 아파트에 관하여 2015. 5. 20.자 분양을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건축허가에 관하여 건축주명의를

원고로 변경하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 아파트 신축현장을 무단 점유한 채 공사를 방해하고 있었던 성훈종합건설을 퇴거시키고 이 사건 아파트 공사를 마치기 위하여 원고와 이 사건 약정을 체결하였던 것이다. 그러나 원고는 이 사건 잔여공사를 거의 진행한 바 없고, 이 사건 아파트에 대한 사용승인도 받지 못하였으며, 성훈종합건설의 무단 임대행위를 방치하였다. 이에 피고는 2016. 2. 3.자 내용증명 또는 2016. 9. 29.자 준비서면으로써 이 사건 약정을 해제하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 아파트의 소유권을 이전하여 주거나 건축주명의를 변경하여 줄 의무를 부담하지 않는다.

3. 판단

살피건대, 앞서 본 인정사실, 앞서 든 증거, 갑 제10, 11, 13 내지 15, 17 내지 29, 34 내지 40, 42, 43호증, 을 제1 내지 7호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실관계 또는 사정을 종합하면 이 사건 약정은 원고의 채무불이행으로 늦어도 2016. 9. 29.경 해제되었다고 봄이 상당한바, 이 사건 약정이 유효함을 전제로 한 원고의 주위적·예비적 주장은 모두 이유 없다.

① 원고는 이 사건 아파트와 관련하여 조경공사만을 시공하였을 뿐(피고 주장에 따르면 원고가 지출한 비용은 600만 원 가량이다) 나머지 잔여공사를 시공하지 않았으므로, 원고가 이 사건 아파트 신축공사를 완료하였다고 할 수는 없다. 더구나 이 사건 약정에 따르면 원·피고 사이의 대금정산은 이 사건 아파트의 준공(사용승인)을 전제로 하고 있는데, 이 사건 아파트는 여전히 사용승인을 받지 못한 상태이다.

② 이 사건 약정서에는 '이 사건 아파트 신축현장의 공사가 중단되어 있어 당사자 간 합의한 범위 내 잔여 공사 등 권리를 양수받아 신축공사를 완성하여 상호이익을 도모'한다는 점이 명시되어 있다.

이는 종래 성훈종합건설을 비롯한 여러 공사업체들이 이 사건 아파트 신축공사에 참여하는 과정에서 시공과 중단을 반복하여 그 법률관계가 복잡하게 얽혀 있으므로 원고가 이러한 아파트 신축공사를 제대로 마무리 지은 후 사용승인을 받는 것을 전제로 한 것인데, 원고로부터 이 사건 아파트 잔여공사를 하도급 받은 에스에스산업개발이 이 사건 아파트를 점유한 성훈종합건설 등을 상대로

공사방해금지가처분(창원지방법원 2015카합236호)을 신청하였으나 2015. 12. 24. 위
가처분신청이 기각되었고, 위 기각결정에 대한 항고도 기각되었으며, 원고는 이 사건 아파트
신축공사를 마무리 짓지도 못하였고, 사용승인을 받지도 못하였다. 그렇다면 원고의 이 사건 약정에
따른 채무이행은 사실상 불가능하다고 봄이 상당하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적·예비적 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이
판결한다.

재판장판사이유형

판사김민정

판사정재용

별지

1) 원고의 예비적 주장은 결국 이 사건 약정에 터 잡은 것이므로 주위적 주장과 함께 판단한다.