

주택개발사업의 사업권 양수도계약상 정산구조에 따라 실제 토지매입비용의 초과분 공제를 인정받아 원고의 청구를 전부 기각시킨 사례

2026.09.02

1. 사안의 배경

이 사건은 주택개발사업의 사업권 양수도 과정에서 기존 사업시행자가 지주작업 용역사에게 양도한 사업권 양수도대금 채권의 존부가 문제된 사건입니다.

기존 사업시행자는 울산 지역에서 공동주택 개발사업을 추진하면서 원고를 비롯한 지주작업 용역사들과 토지매매계약 체결 및 지주 민원 해결 등을 내용으로 하는 용역계약을 체결하였습니다. 이후 피고는 기존 사업시행자로부터 사업권 및 지주작업을 통하여 확보한 사업부지의 소유권·사용권 등을 이전받는 내용의 사업권 양수도계약을 체결하였습니다. 위 사업권 양수도계약에서는 사업권 양수도대금을 정하는 한편, 사업부지의 실제 토지매입비용이 계약에서 예정한 금액을 초과하는 경우 그 초과액을 기존 사업시행자에게 지급할 금액에서 공제하도록 정하였습니다. 이후 원고는 기존 사업시행자로부터 위 사업권 양수도계약에 따른 피고에 대한 대금채권 중 일부를 양수하였다고 주장하면서 피고를 상대로 양수금의 지급을 구하였습니다.

2. 쟁점 및 법원의 판단

이 사건의 주된 쟁점은 사업권 양수도계약에서 정한 정산구조에 따라 실제 토지매입비용의 초과분을 사업권 양수도대금에서 공제할 수 있는지, 그리고 실제 매입한 토지가 당초 계약에서 예정한 사업부지의 범위를 초과하는지 여부였습니다.

법무법인(유) 세종은 피고를 대리하여, 사업권 양수도계약의 문언과 체계에 따르면 사업권 양수도대금은 단순한 확정액이 아니라 실제 토지매입비용 및 명도비를 반영하여 최종 정산하도록 설계된 구조이고, 피고가 실제 지출한 토지매입비용 및 명도비가 당초 예정된 금액을 상당히 초과하였으므로 피고가 기존 사업시행자에게 추가로 지급하여야 할 양수도대금이 존재하지 않는다고 주장하였습니다. 이를 위하여 실제 토지매입 내역과 명도비 지출 내역을 정리하고, 감정평가 결과 및 관할 지방자치단체가 정한 국·공유지 매각가격 등 객관적인 자료를 제출하여 실제 토지매입비용을 구체적으로 증명하였습니다.

이에 대하여 원고는 피고가 당초 예정된 사업부지를 확장함에 따라 토지매입비용이 증가한 것이므로, 그 증가분까지 기존 사업시행자에게

지급할 양수도대금에서 공제하는 것은 부당하다고 주장하였습니다.

법무법인(유) 세종은 사업권 양수도계약 체결 당시 작성된 토지현황 자료와 피고가 실제 취득한 토지를 대조하여, 피고가 계약상 예정된 사업부지의 범위를 넘어 추가로 토지를 취득한 것이 아니라는 점을 주장·증명하였습니다. 특히 당초 매입 대상으로 예정되었던 국·공유지 중 일부는 오히려 인허가 과정에서 매입 대상에서 제외되었다는 점 등을 제시하여, 사업부지 확장으로 인해 토지매입비용이 증가하였다는 원고의 주장을 반박하였습니다. 법원은 이러한 주장을 받아들여, 피고가 매입한 토지가 사업권 양수도계약 당시 예정된 범위를 초과한다고 볼 수 없으며, 피고가 실제 지출한 토지매입비용과 명도비가 사업권 양수도계약에서 예정한 금액을 초과하고 그 초과액 등을 공제하면 피고가 기존 사업시행자에게 추가로 지급하여야 할 양수도대금이 존재하지 않는다고 판단하였습니다.

한편 원고는 예비적으로 피고가 기존 사업시행자의 영업을 양수하여 그 채무를 부담하거나, 피고가 기존 사업시행자를 대신하여 원고에게 미지급 용역비를 직접 지급하기로 약정하였다고 주장하였습니다.

이에 대하여 법무법인(유) 세종은 이 사건 사업권 양수도계약은 기존 사업시행자가 추진하던 사업에 관한 권리와 지주작업을 통하여 확보한 토지의 소유권·사용권 등을 이전하는 내용일 뿐, 기존 사업시행자의 인적·물적 조직이나 영업을 구성하는 핵심 재산을 포괄적으로 이전하는 내용이 아니므로 상법상 영업양도에 해당하지 않는다고 주장하였습니다. 또 한 피고가 기존 사업시행자의 용역비를 대신 지급하기로 하였다는 원고의 주장에 대해서도 그러한 직접지급 합의를 인정할 객관적인 자료가 없다는 점을 강조하였습니다.

법원 역시 사업권 양수도계약을 통하여 기존 사업시행자의 인적·물적 조직 등 영업을 구성하는 핵심 재산이 포괄적으로 피고에게 이전되었다고 볼 자료가 없으므로 상법상 영업양도가 이루어졌다고 볼 수 없고, 원고가 제출한 자료만으로는 피고가 기존 사업시행자의 용역비를 대신 지급하기로 약정하였다고 인정하기 어렵다고 판단하였습니다.

법원은 이에 따라 원고의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각하였습니다. 이 사건은 개발사업의 사업권 양수도대금이 문제된 경우 계약서상 명목적인 양수도대금만을 기준으로 판단하는 것이 아니라, 계약에서 예정한 정산방식과 실제 사업부지의 범위 및 취득비용을 함께 살펴 최종 지급의무의 존부를 판단하여야 한다는 점을 확인한 사례입니다. 또한 사업권을 양수하였다는 사정만으로 종전 사업시행자의 영업이나 용역비 채무까지 승계한 것으로 볼 수 없음을 확인하였다는 점에서도 의미가 있습니다.

관련구성원

안헌준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

신나리

변호사

02-316-4288

nrshin@shinkim.com

