

서울고등법원 2020. 7. 15 선고 2019나2042809 판결 [구상금 등 청구]

재판경과

서울고등법원 2020. 7. 15 선고 2019나2042809 판결

서울서부지방법원 2019. 8. 29 선고 2018가합38119 판결

전문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 석호철, 여지윤

피고, 피항소인 1. B 주식회사

2. C

변론종결 2020. 6. 10.

판결 선고 2020. 7. 15.

제1심판결 서울서부지방법원 2019. 8. 29. 선고 2018가합38119 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, 피고 B 주식회사는 16,670,029,600원 및 그 중 3,000,000,000원에 대하여는 2016. 12. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 13,670,029,600원에 대하여는 2016. 12. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고들은 각자 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 2019. 6. 1.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는, 제1심 판결문의 해당 부분을 아래와 같이 고치는 이외에는 제1심 판결문의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

[고치는 부분]

○ 제1심 판결문 제7면 제2행의 "환지에정지 26,844m²와 체비지 585m²"를 "환지에정지 26,847m²와 체비지 582m²"로 고친다.

○ 제1심 판결문 제8면 제14행의 "공동 면책시켰으므로, 피고 회사는"을 다음과 같이 고친다.

『공동 면책시켰다. 원고가 이 사건 합의의 이행을 위하여 지출한 비용은 이 사건 약정 제6조 제1항에서 이 사건 시행사 사이에서 분담비율을 정한 '도시개발사업의 원활한 추진을 위한 제3조 제2항의 소요비용'에 해당하므로, 피고 회사는 이 사건 약정 제3조 제2항 및 제6조 제1항에 따라』

○ 제1심 판결문 제10면 제12행부터 제11면 제16행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『피고 회사에 이익이 되므로 피고 회사는 위 비용을 분담할 의무가 있다고 주장한다.

그러나 위 인정사실 및 인정증거와 갑 제37, 38호증, 을 제24, 37 내지 39호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음 ① 내지 ④와 같은 사실 및 사정을 종합하여 보면, 원고가 이 사건 합의의 이행을 위하여 지출한 비용 중 '피고 회사를 위하여 이 사건 사업의 추진하기 위해 지출한 비용'으로서 사업 추진에 반대하는 공동주택 구분소유자의 동의를 얻기 위한 비용을 구분하여 피고 회사에 대하여 사무관리에 따른 비용상환청구로서 구함은 별론으로 하더라도, 위와 같이 지출한 비용이 이 사건 약정 제6조 제1항에서 시행사 사이에서 공동 부담하기로 부담비율을 정한 제3조 제2항에 해당하는 비용이라고 보기는 어려우므로, 원고의 주장은 이유 없다.

① 앞서 본 바와 같이 이 사건 약정 제6조 제1항은 도시개발사업의 원활한 추진을 위하여 '제3조 제2항에 해당하는 소요비용'을 이 사건 시행사가 일정 비율로 부담하도록 하고, 이 사건 약정 제3조 제2항 제1호에서 이 사건 시행사가 부담하는 '개발사업에 소요되는 비용'으로서 '조합운영비(추진위원회 포함), 공사비, 지장물 보상 및 철거비, 도시개발사업 기술 용역비, 각종 부담금, 기타 사업시행에 소요되는 비용'을 열거하여 이 사건 시행사의 사업비용 부담 및 부담의무에 관하여 규정하고 있다.

한편 이 사건 약정 제5조 제2항은 미매입지에 관하여 원칙적으로 이 사건 시행사가 공동매입하기로 하되 원고 및 F이 60%, 피고가 40%를 매수할 권한을 갖고 추후 그 공유지분을 정산하는 것으로 정하여 이 사건 시행사의 미매입지 매수권한 및 각 시행사별 참여지분에 관하여 규정하고 있다. 즉, 이 사건 시행사는 도시개발사업의 '시행'만을 담당하는 것이 아니라, 각 사업구역 내 토지를 취득한 '조합원' 지위에 있는 회사들이고, 미매입지의 취득은 조합원으로서 배정받게 될 환지예정지(이 사건 사업을 통해 조성되는 공동주택용지의 면적)를 증가시키는 결과를 초래하므로 이 사건 사업으로 인하여 얻을 수 있는 개발이익과 밀접한 연관이 있는바, 이 사건 약정은 이 사건 시행사 사이에 비용을 부담할 의무를 정한 동시에 미매입지를 취득할 권한에 관하여도 정한 것이다.

② 이 사건 조합이 '개발계획(변경) 수립의 건'을 의결하고자 2010. 5. 18. 정기총회(전체 조합원 643명 중 과반수에 미달한 305명이 출석하여 총회가 개최되지 않았다)를 소집한 무렵 도시개발법상 토지소유자 동의요건1)에 미달하는 전체 조합원 643명 중 272명만이 동의하였고, 특히 이 사건 공동주택의 구분소유자들(당시 각 61명, 110명)은 미동의 의견을 표시한 것으로 보이는데, 그 후 이

사건 합의 중 H빌라의 구분소유자들과 사이에서의 합의가 있었던 무렵인 2011. 12. 17. 개최된 정기총회에서 '구역·개발계획(변경) 및 실시계획 수립의 건'이 의결되었는바 당시 전체 토지소유자 639명 중 H빌라의 구분소유자 59명(위 61명 중 2명은 이미 원고에게 부지의 공유지분을 이전한 것을 보인다)을 포함한 333명이 동의한다는 의견을 표시하였다.

이 사건 공동주택의 구분소유자들은 이 사건 사업이 진행되면 대지 공유지분 보상과 지장물(건물) 보상을 원칙적으로(아래에서 보는 바와 같이 시행자와 협의 및 매입이 완료되어 집단환지를 요청하지 않는 한) 금전청산의 방식으로만 받을 수 있는 반면 위 금액만으로는 다시 동일한 규모의 주택을 취득하지 못하게 되어 이 사건 사업구역에서 쫓겨나는 결과가 되기 때문에 이 사건 사업에 반대의사를 표시한 것으로 보이고, 반면 이 사건 시행사는 이 사건 공동주택 대지를 포함하여 함께 환지를 받아 그 부지 위에 공동주택 개발사업을 하는 것이 사업성 확보를 위해 필요한 상황이었던 것으로 보이는바, 이러한 사정을 고려하면 원고가 이 사건 합의에 따른 이행을 위하여 지출한 비용은 조합원으로서 '이 사건 공동주택 구분소유권 및 대지권의 취득비용'으로서의 성질과 함께 일부 '이 사건 공동주택 구분소유자의 동의를 얻기 위한 비용', 즉 이 사건 사업의 추진을 위하여 필요한 비용으로서의 성질의 측면도 가진다고 볼 수 있다.

③ 원고는 이 사건 합의에 따른 이행을 위하여 비용을 지출하고 그 대가로서 이 사건 공동주택 구분소유권 및 대지권을 취득하였다. 다만 원고는 당초 이 사건 공동주택 부지는 과소토지로서 금전청산의 대상이었고 추후 환지 대상으로 포함되기는 하였으나 그에 대한 환지에정지는 원고와 피고 회사 사이에서 이미 정해진 고정 비율에 따라 배정되었을 뿐이라고 주장한다.

도시개발법은 시행자가 면적이 작은 토지는 과소 토지가 되지 아니하도록 면적을 늘려 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있다고 정하고 있고(제31조 제1항), 이 사건 조합의 도시개발사업 시행세칙 제7조는 제2항에서 과소토지의 기준을 권리면적이 용도지역별 환지면적 최소규모의 70% 미만으로 정하면서 과소토지에 미달하는 토지에 대하여는 환지를 지정하지 않고 금전으로 청산한다고 정하고 있다. 그러나 위 시행세칙 제7조 제5항은 공동주택용지로 집단환지를 신청한 토지는 제2항의 적용을 받지 아니한다고 규정하고, 제7항은 빌라부지의 토지는 금전으로 청산한다고 하면서도 단서에서 공동주택사업 시행자와 협의 및 매입이 완료되어 집단환지를 요청할 때는

제외한다고도 정하고 있다.

원고가 이 사건 합의의 이행으로 이 사건 공동주택 구분소유자들과 사이에 이 사건 교환계약을 체결한 2016. 11.경 당시에 이 사건 공동주택 부지에 관한 위 구분소유자들의 각각의 대지권은 이 사건 조합이 시행세칙으로 정한 기준 면적에 미달하는 과소 토지로서 당초 금전청산의 대상에 불과하였고, 이 사건 공동주택 부지는 2017. 7. 3.자 환지에정지 지정처분 당시까지 환지 대상에서 제외된 사실은 인정된다.

그러나 이 사건 조합의 도시개발사업 시행세칙 제7조 제5항 및 제7항에서 이미 이 사건 공동주택 부지가 환지 대상이 될 수 있는 가능성을 부여하고 있었고, 이 사건 교환계약의 효력에 의하여 원고가 단독으로 이 사건 공동주택 부지를 취득하게 되면 위 부지는 시행자의 부지로서 집단환지가 가능하게 되며, 결국 실제로도 이 사건 공동주택 부지는 2018. 7. 9.자 환지에정지 변경지정처분에 의하여 환지 대상에 포함되었고, 뒤이어 원고가 2018. 11.경 이 사건 공동주택 부지의 소유권을 취득함에 따라 원고가 이 사건 공동주택부지에 대한 6,813.5m² 면적의 환지에정지(이하 '이 사건 환지에정지'라 한다)에 대한 권리까지도 추가로 취득하게 되었다. 나아가 원고가 위 면적에 대하여 얻는 개발이익 또한 상당할 것으로 보인다.

그렇다면 원고는 이 사건 합의에 따른 이행을 위한 비용을 지출함으로 인하여 이 사건 공동주택에 대한 권리뿐만 아니라, 나아가 이 사건 환지에정지에 대한 권리 및 개발이익까지 얻게 된 것으로 봄이 상당하다. 원고가 위와 같은 권리 내지 이익을 취득하게 된 과정에 비추어 보면 원고가 지출한 위 비용은, 비록 이 사건 사업의 추진을 위한 필요에 따라 지출된 측면이 일부 있다고 하더라도, 본질적으로 원고 자신의 권리 내지 이익을 얻기 위하여 지출한 비용에 해당한다고 할 것이다(앞서 본 바와 같은 이 사건 공동주택 구분소유자들의 이 사건 사업에 대한 반대 이유에 비추어 원고를 포함한 이 사건 시행사가 이 사건 공동주택을 그 구분소유자들로부터 '시가 상당액'만을 주고 매수할 수 있었을 리가 만무한 이 사건에 있어 '이 사건 사업추진을 위한 비용'과 '이 사건 공동주택 구분소유권 및 대지권의 취득비용'을 명확히 구분하기도 어렵다). 따라서 원고가 지출한 비용은 이 사건 공동주택의 감정가액을 공제한 것이 이 사건 사업에 소요되는 비용으로서 이 사건 약정 제6조 제1항, 제3조 제2항 제1호에 따라 피고 회사에 대하여 구상할 성질의 비용이라고 보기 어렵다.

④ 한편 이 사건 공동주택 대지는 이 사건 약정의 체결 시점을 기준으로 이 사건 시행사의 각 소유에 속하지 않았던 토지로서 이 사건 약정 제5조 제2항의 '미매입지'에 해당하였다고 볼 것인데, 위 조항에서 각 시행사별 미매입지 매수권한을 일정 비율로 한정하고 있음에도 불구하고 원고는 미매입지에 해당하는 이 사건 공동주택 부지를 단독으로 취득하였고, 피고 회사와 사이에서 위 조항에 따라 그 공유지분에 관하여 정산 절차를 거치지 않은 채 이 사건 환지예정지 역시 단독으로 배정받았다.

그럼에도 불구하고 원고는 피고 회사에 대하여 각 시행사별 매수권한 비율 또는 이 사건 약정 제5조 제2항이 정한 정산 비율(이 사건 약정 당시 이 사건 시행사의 기매입지에 대한 감정가액이 총액)에 따라 이 사건 공동주택을 취득함으로써 인하여 발생한 권리 내지 이익을 정산하여 주지 않은 바, 피고 회사가 이 사건 환지예정지에 일부에 대하여 자신의 매수권한 위 정산 비율에 따른 권리 등을 주장함은 별론으로 하더라도, 미매입지에 해당하는 이 사건 공동주택 부지에 대한 권리 및 이로 인하여 발생한 권리 내지 이익은 원고만이 보유할 채 그 취득비용만을 피고 회사 가 부담하여야 한다고 볼 수도 없다.』

2. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 피고들에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장판사장석조

판사박성준

판사한기수

1) 조합 설립의 인가를 신청하려면 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.