

서울북부지방법원 2018. 2. 6 선고 2016가단35687 판결 [근저당권설정등기말소 및 손해배상]

전 문

원고A

피고B재건축주택조합

소송대리인 변호사 정경아, 이상훈

소송복대리인 변호사 박재완

변론 종결2018. 1. 16.

판결 선고2018. 2. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 27,395,094원과 이에 대하여 2016. 6. 27.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고 조합은 서울 동대문구 C 일대의 주택 등을 철거하고 그 토지 위에 새로운 주택 등을 건설하는 주택재건축사업을 시행하기 위해 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립된 재건축정비사업조합이다. 원고는 위 재건축사업시행구역 내 D호 상가(이하 '이 사건 종전 상가'라 한다)를 소유하고 있던 피고의 조합원이다.

나. 피고 조합의 재건축진행 경과

피고 조합은 2004. 8. 19. 관할 구청장으로부터 사업시행인가를 받은 후 분양공고 및 분양신청 절차를 거쳐 2005. 1. 7. 관리처분계획을 인가받고 공사를 시작하여 2007. 8. 14. 신축 건물에 대한 준공인가를 받았다. 그러나 원고 등 일부 상가 조합원들이 2007. 9. 21. 피고 조합을 상대로 제기한 소송에서 위 관리처분계획이 무효라는 판결이 선고되어 2010. 12. 9. 확정되었다. 이에 피고 조합은 2012. 4. 6. 관리처분계획의 인가를, 2013. 11. 4. 관리처분계획의 변경인가를 다시 받았고, 2014. 2. 27. 이전고시를 마쳤다.

다. 원고의 분양신청 등

- 1) 원고가 종전 상가 중 3분의 2지분, E이 종전 상가 중 3분의 1지분을 소유하고 있었는데, 원고와 E은 분양신청기간 내인 2004. 9. 16.경 피고 조합에 분양신청을 하였다(이하 '이 사건 분양신청'이라 한다).
- 2) 이후 원고는 2008. 6. 9.경 E으로부터 이 사건 종전상가 중 3분의 1지분을 매수하였다.

라. 원고의 공유 소유권보존등기 등

- 1) 피고 조합은 2012. 1.경 이 사건 분양신청을 기초로 신축 건물인 F건물 G호(이하 '이 사건 상가'라고 한다) 중 원고가 100분의 66.67지분, E이 100분의 33.33지분을 분양받는 것으로 관리처분계획을 정하였고, 2012. 4. 6. 위 관리처분계획이 인가되었다.
- 2) 원고는 2012. 12. 21.경 피고 조합과 이 사건 상가를 부담금 98,385,600원에 분양받는 계약을 체결하였다.
- 3) 피고 조합은 위 관리처분계획에 따라 2014. 2. 27. 이전고시를 하였는데, 이 사건 상가 중 원고가 100분의 66.67지분, E이 100분의 33.33지분을 이전받는 것으로 이전조서가 작성되었다.
- 4) 피고는 도시정비법 제56조에 따라 소유권보존등기를 신청하였고, 2014. 4. 24.경 이 사건 상가

중 원고가 100분의 66.67지분, E이 100분의 33.33지분을 소유하는 것으로 소유권보존등기가 이루어졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 12, 32, 33호증, 을 제2, 3, 4, 5, 6호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 2008. 6.경 E으로부터 종전 상가 중 3분의 1지분을 매수하고, 그 무렵 피고 조합에 지분매수 사실을 알렸으며, 2012. 12. 21.경 피고 조합으로부터 이 사건 상가를 단독으로 분양받는 계약을 체결하였다. 그럼에도 불구하고 피고 조합은 이 사건 상가를 원고와 E의 공유로 소유권보존등기하였고, 다른 조합원들과 달리 권리관계가 변경된 대로 소유권보존등기를 해주지 않았는바, 이는 불법행위에 해당한다.

위와 같은 공유등기로 인하여 원고는 제1금융권의 대출을 받지 못하고 비싼 이자를 지불하고 금원을 차용할 수밖에 없었다. 따라서 피고 조합은 원고에게 우선 2016. 6. 27.부터 2017. 10. 16.까지 제1금융권의 이자와 원고가 지출한 이자 차액 22,395,094원, 원고가 E 지분을 다시 이전받기 위한 비용 5,000,000원 합계 27,395,094원 상당을 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

3. 판단

갑 제6, 7, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2008. 6. 9.경 E으로부터 이 사건 종전상가 중 3분의 1지분을 매수한 사실, 그 무렵 원고가 위 지분에 관하여 취득세를 납부한 사실, 이후 원고가 2012. 12. 21.경 피고 조합과 이 사건 상가에 관하여 분양계약을 단독으로 체결한 사실은 인정된다.

그러나 을 제5, 7, 8 내지 19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 피고 조합이 이 사건 상가에 관하여 원고와 E의 공유로 소유권보존등기를 마친 것이 불법행위에 해당한다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 손해액에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 도시정비법에 의하면, 토지등소유자가 분양신청기간 이내에 사업시행자에게 분양신청을 하면(제46조), 사업시행자는 분양신청의 현황을 기초로 관리처분계획을 수립하여 인가를

받고(제48조), 준공인가 후 관리처분계획에 따라 이전고시를 하며, 대지 또는 건축물의 수분양자는 이전고시가 있는 다음 날에 그에 관한 소유권을 취득하고(제54조), 사업시행자는 이전고시가 있으면 지체없이 등기절차를 진행하여야 한다(제56조). 이 사건에서 보건대, 원고와 E은 공동으로 2004. 9. 16.경 피고 조합에 이 사건 분양신청을 하였고, 피고 조합은 위 분양신청을 기초로 이 사건 상가를 원고에게 100분의 66.67지분, E에게 100분의 33.33지분을 분양하는 것으로 관리처분계획을 수립하였으며, 이에 따라 이전고시를 하고 소유권보존등기를 하였는바, 위 관리처분계획 및 이전고시가 원인무효라고 볼 만한 증거가 없다.

② 피고 조합 정관 제40조(분양받을 권리의 양도 등)는 '① 조합원은 조합원의 자격이나 권한, 입주자로 선정된 지위 등을 양도하고자 하는 경우에는 조합에 변동 신고를 하여야 한다. ② 제1항의 규정에 의하여 사업시행구역안의 대지 또는 건축물에 대한 권리를 양도받은 자는 확정일자가 있는 증서를 첨부하여 조합에 통지하여야 하며, 조합에 통지한 이후가 아니면 조합에 대항할 수 없다. ③ 조합은 조합원의 변동이 있는 경우 변경의 내용을 증명하는 서류를 첨부하여 조합설립인가권자의 조합원 변경인가를 받아야 한다'고 규정하고 있다. 그러나 원고는 피고 조합에 확정일자 있는 증서로써 지분취득 사실을 통지하지 않았다.

③ 피고 조합은 이전고시를 하기 전인 2013. 11. 8.경 원고에게 소유권보존등기에 관한 서류제출을 요청하고, 2013. 12. 13.경 원고에게 재차 소유권보존등기에 관한 서류제출을 요청하면서 '권리변동자 등은 서류 제출 전 반드시 법무사 사무실로 신고하여 주시기 바랍니다.'라고 통지하였으나, 원고는 소유권보존등기에 관한 서류를 제출하거나 권리변동 신고를 하지 않았다.

④ 피고 조합이 자의적으로 원고와 권리관계가 변경된 다른 조합원들을 달리 취급하였다고 인정할 만한 증거가 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없다.

판사항영희