

서울남부지방법원 2019. 10. 1 선고 2017가합107729(본소), 2018가합112919(반소),
2019가합104021(반소) 판결 [부동산매도청구의 소 · 매매대금 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 이유미, 김윤기

피고1. B

2. C

3. D

피고(반소원고)4. E

17. R

18. S(변경전: T)

19. U

피고(반소원고) 4, 17, 18, 19의 소송대리인 변호사 서영호

피고5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. (재)○

15. P

16. Q

20. V

21. W

22. X

23. Y

24. Z

25. AA

26. AB

27. AC

28. AD

29. AE

30. AF

31. AG

32. AH

33. AI

34. AJ

35. AK

36. AL

37. AM

38. AN

39. AO

40. AP

41. AQ

42. AR

43. AS

44. AT

45. AU

46. AV

47. AW

48. AX

49. AY

50. 망 AZ의 소송수계인 BA

변론 종결 2019. 7. 23.(피고 1 내지 3, 5 내지 16, 20 내지 49에 대하여)

2019. 9. 3.[피고(반소원고) 4, 17, 18, 19, 피고 50에 대하여]

판결 선고 2019. 10. 1.

주 문

1. 피고(반소원고) E, R, S, U을 제외한 나머지 피고들은 원고(반소피고)로부터 별지 표 '매매대금(원)'란 기재 위 나머지 피고들의 피고별 각 해당 돈을 각 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게,

가. 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 나머지 피고들의 피고별 각 해당부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 나머지 피고들의 피고별 각 해당 부동산을 각 인도하라.

2. 피고(반소원고) E, R, S, U은 원고(반소피고)로부터 별지 표 '매매대금(원)'란 기재 피고(반소원고)들의 피고별 각 해당 돈 및 이에 대하여 피고(반소원고) E는 2018. 11. 15.부터, 피고(반소원고) R, S, U은 2019. 4. 5.부터 각 2019. 10. 1.까지 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게,

가. 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 피고(반소원고)들의 피고별 각 해당부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 나. 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 피고(반소원고)들의 피고별 각 해당 부동산을 각 인도하라.

3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) E, R, S, U으로부터 별지 표 '대상부동산'란 기재 위 피고(반소원고)들의 피고별 각 해당부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행 및 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 피고(반소원고)들의 피고별 각 해당 부동산을 각 인도받음과 동시에 피고(반소원고) E에게 348,965,000원, 피고(반소원고) R에게 196,633,150원, 피고(반소원고) S에게 428,917,560원, 피고(반소원고) U에게 124,460,620원 및 위 각 돈에 대하여 피고(반소원고) E는 2018. 11. 15.부터, 피고(반소원고) R, S, U은 2019. 4. 5.부터 각 2019. 10. 1.까지 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 1/2는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고들과 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

5. 제1의 나, 2의 나, 3항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고들, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)로부터 별지 표 '매매대금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 '대상부동산'란 기재 '이 사건 소장 부분 송달일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 나머지 피고들의 피고별 각 해당 부동산을 각 인도하라.

반소 : 원고는 피고 E에게 348,965,000원, 피고 R에게 196,633,150원, 피고 S에게 428,917,560원, 피고 U에게 124,460,620원 및 위 각 돈에 대하여 피고 E에 대하여는 2018. 11.

15.부터, 피고 R, S, U에 대하여는 2019. 4. 5.부터 각 2019. 10. 1.까지 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 강서구 BB 일원 31,237㎡의 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 2017. 3. 20. 서울특별시 강서구청장으로부터 주택재건축정비사업조합설립인가를 받은 주택재건축조합이다. 피고들은 이 사건 사업 구역 내의 토지 등 소유자로서 주택재건축조합설립에 동의하지 아니하여 원고의 조합원이 되지 아니하였다.

나. 원고는 2017. 3. 31.경 이 사건 사업 구역 내의 토지 등 소유자에게 조합설립동의 여부 및 이에 회답을 하지 않는 경우 재건축에 참가하지 아니하겠다는 회답을 한 것으로 간주하여 매도청구할 예정이라는 내용의 최고서를 내용증명우편으로 발송하였다.

다. 피고들은 주택재건축정비사업 내인 별지 표 '대상부동산'란 기재 피고별 각 해당 부동산의 소유자들이다(망 BC은 이 사건 소제기 전인 2007. 12. 15. 사망하여 피고 AI가 상속하였다. 망 BD은 이 사건 소제기 전인 1977. 4. 26. 사망하였고, 처인 망 BE도 1997. 4. 9. 사망하였으며, 아들인 망 BF은 1981. 6. 27. 사망하여 피고 D가 상속 또는 대습상속하였고, 아들인 망 BG은 2008. 3. 21. 사망하여 피고 AC, AD, AE, AF, AG, AH이 상속 또는 대습상속하였다. 망 BH은 이 사건 소제기 전인 2006. 9. 10. 사망하여 피고 AJ, AK, AL, AN, AO, AP, AQ이 상속하였다. 망 BI은 이 사건 소제기 전인 2006. 10. 8. 사망하여 피고 AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY에게 상속되었다. 망 AZ은 이 사건 소송계속 중인 2018. 7. 14. 사망하여 피고 BA이 소송을 수계하였다).

라. 이 사건 소장 부분 송달일 기준으로 한 별지 표 '대상부동산'란 기재 각 부동산의 시가는 같은 표 '매매대금(원)'란 기재 각 해당금액과 같다.

[인정근거]

원고와 피고 E, S, R, U, W 사이 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 BJ의 감정결과, 변론 전체의 취지

원고와 피고 K, X, Y, AF, AI 사이 : 공시송달

원고와 나머지 피고들 사이 : 자백간주

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 매도청구권 행사에 따른 매매계약의 성립

1) 주택재건축정비사업조합이 조합설립에 동의하지 않는 자에게 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 그 소장 부분에 재건축 참여 여부에 대한 회답 최고서를 첨부한 경우, 조합이 최고서를 첨부한 소장 부분의 송달로써 상대방에게 매도청구권에 관한 최고를 한 이상, 이는 상대방이 최고기간 내에 재건축사업에 불참가할 것을 정지조건으로, 회답기간 만료 다음날 매도청구권을 행사한 것과 동일한 효과가 발생하였다고 볼 수 있으므로, 결국 위 소장 부분 송달 이후 도래한 회답기간 경과일 다음날을 매매계약 성립일로 볼 수 있다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다63380 판결 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 2017. 3. 31.경 이 사건 사업 구역 내의 토지 등 소유자에게 최고서를 보낸 이후 2017. 7. 14. 이 사건 소를 제기하였으므로 이 사건 소장 부분 송달일에 매도청구권 행사의 효과가 발생한다. 다만 피고 AC, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AJ, AK, AL, AM, AN, AO, AP, AQ, AR, AS, AT, AU, AV, AW, AX, AY의 경우 이 사건 소제기 전에 사망한 토지소유자들의 상속인들이므로 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월이 경과한 다음 날 매도청구권 행사의 효과가 발생한다. 따라서 원고와 피고들 사이에 별지 표 '대상부동산'란 기재 각 피고별 각 해당 부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 일에 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)이 각각 성립하였다고 볼 수 있다.

나. 동시이행관계 및 매매대금

1) 사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 사람에 대하여 도시정비법 제39조에 의한 매도청구권을 행사하여, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에

참가하지 않은 사람의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하면, 특별한 사정이 없는 한 부동산 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 매매대금 지급의무는 동시이행관계에 있다고 보아야 한다.

2) 나아가 원고가 피고들에게 지급할 대금 액수에 관하여 보건대, 앞서 든 증거, 감정인 BJ의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 매매계약 성립일 기준으로 피고들이 소유한 각 부동산의 시가는 별지 표 '매매대금(원)'란 기재와 같다.

다. 피고 E, S, R, U를 제외한 나머지 피고들에 대하여

위 피고들은 원고로부터 별지 표 '매매대금(원)'란 기재 각 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 피고들의 피고별 각 해당부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 W은 그 소유의 서울 강서구 BK 도로 123.5㎡'는 합유물로서 그 지분을 보유하고 있으므로 매매계약체결이 의제되는 기준시점도 피고 W이 소장 부분을 송달받은 2018. 8. 2.이 아닌 합유자 전원에 대하여 이 사건 소장 부분이 최종송달된 2019. 3. 5.으로 보아야 하고 위 날짜 기준의 감정결과를 적용하여야 하며, 감정결과도 객관성과 공정성을 상실하였다는 취지로 주장한다.

앞서 든 증거에 의하면, 서울 강서구 BK 도로 123.5㎡가 피고 W, X, Y의 합유인 사실, 이 사건 소장 부분은 피고 W에게 2017. 8. 2., 피고 X, Y에게 2019. 3. 5. 각 송달된 사실을 인정할 수 있다.

그러나 원고의 매도청구권은 형성권으로 그 의사표시만으로 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 원고가 최고서 통지 이후 이 사건 소를 제기한 이상 그 부동산이 합유물에 해당한다고 하여도 소장 부분의 송달일로 그 합유지분에 대한 매매계약 체결이 의제된다고 보아야 한다. 또한 피고 W이 주장하는 사정을 고려하여 본다고 하여도 이 사건 감정결과가 객관성과 공정성을 상실하였다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 이 부분 피고 W의 주장은 이유 없다.

다. 피고 E, S, R, U에 대하여

1) 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을 제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어

상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하면 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 참조).

2) 을 제4 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 E는 2018. 11. 2. 원고에 대한 반소를 제기하였고, 2018. 11. 14. 원고에게 반소장이 송달된 사실, 피고 R, S, U은 2019. 3. 27. 원고에 대한 반소를 제기하였고, 2019. 4. 4. 원고에게 위 반소장이 송달된 사실, 위 피고들은 위 부동산의 이전등기에 필요한 각종 서류를 준비하여 반소장에 서증으로 첨부하여 제출한 사실, 위 피고들 소유의 부동산이 도로에 해당하는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 위 피고들은 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 제공하여 원고가 이를 수령하였으며, 위 피고들 소유 부동산은 도로에 해당하여 특별한 인도행위가 필요한 것으로 보이지 않는 사정 등을 고려하면 피고의 이행의무가 모두 제공된 사실을 인정할 수 있으므로 원고는 그 다음날부터 지체책임을 진다.

3) 따라서 피고 E, R, S, U은 원고로부터 별지 표 '매매대금(원)'란 기재 위 피고들의 피고별 각 해당 돈 및 이에 대하여 피고 E는 반소장 부분 송달 다음날인 2018. 11. 15.부터, 피고 R, S, U은 반소장 부분 송달 다음날인 2019. 4. 5.부터 각 이 판결 선고일인 2019. 10. 1.까지 민법이 정한 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급받음과 동시에 원고에게, 같은 표 '대상부동산'란 기재 위 피고들의 피고별 각 해당부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

원고는 피고 E, R, S, U으로부터 별지 표 '대상부동산'란 기재 위 피고들의 피고별 각 해당부동산에 관하여 같은 표 '매매계약 성립일'란 기재 각 해당일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산을 인도받음과 동시에 피고 E, R, S, U에게 별지 표 '매매대금(원)'란 기재 위 피고들의 피고별 각 해당 돈 및 이에 대하여 피고 E는 2018. 11. 15.부터, 피고 R, S, U은 2019. 4. 5.부터 각 이 판결 선고일인 2019. 10. 1.까지 민법이 정한 연 5%, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지

소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구, 피고 E, R, S, U의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 나머지 본소 청구, 피고 E, R, S, U의 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하며, 소송비용에 관하여는 당사자들의 승패, 소송 진행의 전 과정, 권리관계의 특성 등 제반사정을 종합하여 민사소송법 제99조, 제100조를 적용한다.

재판장판사김현순

판사정진우

판사오소현

별지