

서울남부지방법원 2019. 9. 6 선고 2017가합111599(본소), 2018가합109227(반소),
2019가합109286(반소) 판결 [소유권이전등기 · 매매대금지급청구의 소 · 매매대금지급청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A재정비촉진구역 주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 집현

담당변호사 김준호, 장현수

피고1. B

피고(반소원고)2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

피고 2 내지 7의 소송대리인 법무법인 서울종합

담당변호사 김호성

피고 2 내지 7의 소송복대리인 변호사 유승백

소송대리인 법무법인 소원

담당변호사 안정은, 이홍걸

9. J

소송대리인 법무법인(유한) 한길

담당변호사 김옥신

피고10. K

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 박홍준, 한정식, 이효선

변론 종결 2019. 7. 12.

판결 선고 2019. 9. 6.

주 문

1. 피고 B은 원고(반소피고)로부터 1,644,100,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 서울 강서구 L 도로 820㎡ 중 1/2 지분에 관하여 2018. 4. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 토지 지분을 인도하라.
2. 피고(반소원고) C, D, E, F, G, H, J, 피고 I, 피고 K는 각 원고(반소피고)로부터 별지 매매계약관계 일람표의 매매대금란 해당 기재 각 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 같은 일람표 매매목적물란 해당 기재 각 부동산에 관하여 같은 일람표 매매계약일란 해당 기재 각 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
3. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C, D, E, F, G, H에게 각 1,000,000원과 이에 대하여 2018. 8. 10.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) J로부터 제2항 기재 소유권이전등기절차 및 인도의무를 각 이행받음과 동시에 피고(반소피고) J에게 284,500,000원을 지급하라.
5. 피고(반소원고) C, D, E, F, G, H, J의 원고(반소피고)에 대한 각 나머지 반소청구를 기각한다.
6. 소송비용 중 감정보완신청으로 인하여 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고들과 피고(반소원고)들이 각 부담한다.
7. 제1, 2항의 인도부분과 제3, 4항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)의 피고들, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들에 대한 청구

가. 주위적

주문 제1, 2항과 같다(원고는 단순이행을 구하다 변론종결 이후 자기 의무 이행과의 상환으로 상대방 의무 이행을 구하는 것으로 청구취지를 감축하였다. 이는 소의 일부취하로서 그 취지가 적힌 서면이 상대방에게 송달되어 2주가 경과함으로써 일부 소취하의 효력이 발생하였다).

나. 예비적

별지 '예비적 청구'와 같다.

2. 피고 C, D, E, F, G, H의 원고에 대한 반소청구

2019. 6. 1. 이후에도 지연손해금률 15%의 적용을 구하는 외에 주문 제3항과 같다.

3. 피고 J의 원고에 대한 반소청구

원고는 피고 J에게 302,000,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 강서구 M 일대의 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 위하여 도시 및 주거환경정비법에 따라 2017. 4. 3. 서울특별시 강서구청장(이하 '강서구청장'이라 한다)으로부터 주택재건축조합설립인가를 받은 주택재건축조합이다. 피고들은 이 사건 사업 구역 내의 토지등소유자로서 주택재건축조합설립에 동의하지 아니하여 원고의 조합원이 되지 아니하였다.

나. 피고들은 별지 매매계약관계 일람표 매매목적물란 해당 기재 부동산을 각 소유하고 있다.

다. 원고의 설립에 동의하지 아니한 토지등소유자들 일부는 서울행정법원 2017구합65920호로 강서구청장의 주택재건축조합설립인가처분에 대하여 항고소송을 제기하였다. 서울행정법원은 2018. 9. 14. 원고의 창립총회 당시 주택재건축조합 구성에 필요한 토지등소유자 동의율 요건을 충족하지 못하였다는 이유를 들어 주택재건축조합설립인가처분을 취소하는 내용의 판결을 선고하였다.

라. 원고는 제1심 판결에 불복하여 서울고등법원 2018누66847호로 항소하였다. 서울고등법원은 강서구청장의 동의율 산정의 일부 오류를 인정하였으나, 그 오류를 감안하더라도 적법하게 다시 산정한 동의율이 조합설립의 요건을 충족한다고 판단하여 2019. 7. 11. 제1심 판결을 취소하고 위 토지등소유자들의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다. 패소한 당사자들의 상고로 그 사건이 대법원 2019두48196호로 계속 중이다.

마. 한편, 강서구청장은 2018. 8. 1. 원고에게 기존 주택재건축조합설립인가처분상의 원고 조합원수 151인을 155인으로 변경한다는 등 내용의 주택재건축정비사업조합설립 변경 인가를 통지(이하 '이 사건 변경인가처분'이라 한다)하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구

가. 청구의 표시

주택재건축조합인 원고는 2018. 4. 24. 이 사건 사업구역 내의 토지등소유자로서 조합설립에 동의하지 아니한 피고 B에게 서울 강서구 L 도로 820㎡ 중 1/2 지분의 매도를 청구하였다.

따라서 피고 B은 원고가 상환이행을 전제로 구하는 바에 따라 원고로부터 매매대금

1,644,100,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 토지 지분에 관하여 2018. 4. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 토지 지분을 인도할 의무가 있다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호 (공시송달에 의한 판결)

3. 원고의 피고 B을 제외한 나머지 피고들(이하 피고 B을 제외하고 '피고들'이라고만 한다)에 대한

본소 청구원인에 관하여

가. 원고의 주장

원고는 도시 및 주거환경정비법에 따라 주택재건축정비사업조합 설립에 동의하지 아니한 피고들을 상대로 주위적으로는 이 사건 소장부분 송달일, 예비적으로는 2018. 9. 27.자 이 사건 청구취지 및 청구원인변경 신청서부분 송달일 각 매도청구권을 행사하였으므로, 피고들은 그 소유 토지 내지 지분에 관하여 매매대금을 지급받음과 동시에 위 매도청구권 행사일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 그 토지 또는 지분을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고의 매도청구권 행사에 따라 이 사건 소장부분 송달일인 별지 매매계약일람표 매매계약일란의 해당 기재 각 일자에 같은 일람표 매매목적물란 해당 기재 각 부동산에 관하여 원고와 피고들 사이에 각 매매계약이 성립한 사실에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없다.

한편, 매도인인 피고들의 소유권이전등기의무 및 인도의무는 매수인인 원고의 대금지급의무와 동시이행관계에 있다. 나아가 원고가 피고들에게 지급할 대금 액수에 관하여 보건대, 이는 위 매매계약 체결일을 기준으로 한 감정인 N의 시가감정결과(2018. 11. 21. 회보된 것) 중 당사자 사이에 다툼이 없는 바에 따라 위 각 토지의 현황을 대지로 전제하여 평가한 부분에 의하여 산정함이 타당하다.

따라서 원고의 피고들에 대한 본소 중 주위적 청구에 따라 피고들은 원고로부터 위 감정결과를 옮겨 적은 별지 매매계약관계 일람표 매매대금란 해당 기재 각 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 일람표 매매목적물란 해당 기재 각 부동산에 관하여 같은 일람표 매매계약일란 해당 기재 각 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 이에 대하여 피고 C, D, E, F, G, H, J은 원고에게 위 각 토지를 이미 인도하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다. 위 피고들의 주장은 받아들이지 아니한다(위 피고들의 주장처럼, 이미 토지가 인도되었다면 그 인도의무에 관한 집행이 불가하므로 인도의무를 그대로 인정하여도 위 피고들에게 불리한 것도 아니다).

3) 또한 이에 대하여 피고 J은, 원고의 피고 J에 대한 위 매도청구 이후 2018. 8. 1. 이루어진 이 사건

사업변경인가처분으로 기존의 매도청구는 효력을 상실하였고, 그 이후 원고가 2018. 9. 27.자 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달로써 한 매도청구에 따라 매매계약이 성립되었으므로 그 매매계약일자의 시가상당액으로 매매대금이 산정되어야 한다는 취지로 주장한다. 살피건대, 2018.

8. 1. 이루어진 이 사건 사업변경인가처분은 기존의 이 사건 사업변경인가처분에서 전제한 조합원수를 변경한다는 등의 내용으로 이미 발생한 법률관계를 확인한 것일 뿐, 위와 같은 변경처분으로는 이미 기존의 사업시행인가 처분으로 설권된 원고의 사업시행자 지위에는 아무런 영향을 주지 않는다. 따라서 이 사건 사업변경인가처분으로는 원고가 사업시행자 지위에서 한 피고 J에 대한 기존 매도청구의 효력이 소멸된다고 할 수 없다. 피고 J의 주장은 이유 없다.

4. 일부 피고들의 반소 청구원인에 관하여

가. 피고 C, D, E, F, G, H(이하 이 항목에서 '피고들'이라고만 한다)의 반소

피고들은 원고에 대하여 매매대금의 일부인 각 1,000,000원과 그에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

앞서 본 바에 따르면, 원고는 피고들에게 위 매매대금의 일부인 각 1,000,000원을 지급할 의무가 있다.

한편, 원고의 대금지급의무는 피고들의 소유권이전등기절차의무 및 인도의무와 동시이행관계에 있는바, 원고가 동시이행항변권을 상실하여 이행지체에 빠졌는지 여부에 관하여 본다. 피고들이 2018. 8. 7. 원고를 상대로 매매대금의 일부인 각 1,000,000원과 그에 대한 지연손해금의 지급을 청구하는 반소를 제기하면서 반소장 반소청구원인란에 원고에 대한 소유권이전등기의무 이행에 필요한 서류를 피고들 소송대리인에게 보관시켰으니 원고의 매매대금지급과 상환으로 소유권이전등기의무를 이행하겠으며, 피고들의 부동산은 도로인 상태로 점유를 해제하여 원고에 대한 인도를 완료하였다는 취지로 기재하였고, 그 반소장 부분이 2018. 8. 9. 원고에게 송달되었음은 기록상 명백하다.

위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음의 사정들 즉, 피고들은 원고의 이 사건 본소 제기 이후 원고의 매도청구 자체에 대하여 다투지 아니하였던 점에 비추어 보면 피고들은 처음부터 원고의 대금지급과 상환으로 매도인으로서의 의무를 임의 이행할 의사가 있었던 것으로

보이는 점, 피고들이 소유권이전등기 의무 이행을 위하여 준비하여야 할 서류들은 모두 손쉽게 갖추 수 있는 것으로 법률전문가로서 변호사인 피고들 소송대리인에게 그 서류 교부 사무를 위임하고 그 뜻을 원고에게 통지하였는바, 이는 소유권이전등기절차 이행에 적절한 방법인 점, 앞서 본 것처럼 피고들이 인도 의무를 이행하였다고는 인정되지 아니하지만, 피고들의 토지는 모두 지목이 도로이고 그 지상 구조물이 없는 점에 비추어 소유권이전등기를 마치고 구두로 점유를 이전한다는 뜻만 밝혀도 관념상 점유 이전이 있는 것으로 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 위와 같은 뜻이 기재된 반소장 부분이 원고에게 송달됨으로써 피고들이 소유권이전등기 의무와 인도 의무에 관하여 현실의 이행 제공을 하였다고 봄이 타당하고, 그 이행 제공은 현재까지 계속되고 있다고 보아야 한다.

따라서 원고는 피고들에게 각 매매대금의 일부인 1,000,000원과 이에 대하여 피고들의 반소장 부분 송달일 다음날인 2018. 8. 10.부터 2019. 5. 31.까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 다른 전제에 있는 피고들의 일부 지연손해금 청구는 이유 없다).

이에 대하여 원고는, 위 시가감정결과가 도착하기 전까지는 매매대금이 결정되지 않았으므로 원고로서는 매매대금에 관한 지체 책임을 부담하지 않는다고 주장한다. 살피건대, 앞서 본 것처럼 원고의 매도청구로 인하여 원고와 피고들 사이에 매매계약 관계가 바로 형성되고 그 대금은 매매계약 관계 성립일 당시의 시가 상당액으로 결정된다. 그 매매대금 액수에 관하여 당사자 사이에 다툼이 생겨 추후 법원이 증거조사 등을 통하여 이를 확정짓더라도, 이는 이미 발생한 권리관계를 확인하는 것일 뿐 법원의 결정에 의하여 비로소 매매대금 채권이 생겨나는 것은 아니다. 원고의 주장은 매매대금 액수에 관하여 당사자가 다투기만 하면 법원 판결을 받을 때까지 지연손해금을 부담하지 않아도 된다는 취지에 불과하여 부당하다. 원고의 주장은 이유 없다(다만, 법정지상권에 기한 지료 청구와 같이 법원의 결정에 의하여 비로소 채권이 확정, 성립되는 경우는 법원의 결정이 있기 전까지 지연손해금의 발생을 인정할 수 없을 것이다).

나. 피고 J의 반소 청구원인에 관하여

1) 피고 J의 주장 피고 J은 앞서 3. 나.의 3)에서 본 것처럼, 원고의 종전 매도청구는 효력을 상실하여 원고가 2018. 9. 27.자 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달로써 한 매도청구에 따라 매매계약이 성립되었으므로 원고는 피고 J에게 위 매매계약일자의 시가상당액으로 산정된 매매대금 302,000,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 판단 원고가 2017. 11. 24. 피고 J에 대하여 한 매도청구에 따라 매매계약이 성립되었고, 그 매매대금은 그 매매계약 성립일 당시의 부동산 시가 상당액인 284,500,000으로 산정됨은 앞서 본 바와 같다.

나아가 원고의 매매대금 지급의무와 피고 J의 소유권이전등기 이행의무 등은 동시이행관계에 있는바, 피고 J이 자신의 의무에 관한 이행제공을 하였는지 여부에 관하여 본다. 피고 J의 주장과 같이 피고 J이 소유권이전등기절차에 필요한 서류 등을 그 소송대리인에게 맡긴 뒤 원고에게 이를 통지하였다고 하더라도, 피고 J이 매매대금을 초과한 302,000,000원을 청구한 이상 원고가 앞서 인정한 매매대금 284,500,000원을 이행제공하여도 자기의 의무를 이행하지 않겠다는 뜻을 표한 것이 되어 위와 같은 사정만으로는 피고 J이 적법한 이행제공을 하였다고 볼 수 없다. 원고의 매매대금지급 의무와 피고 J의 부동산소유권이전등기 및 인도 의무는 여전히 동시이행관계에 있다.

따라서 원고는 피고 J으로부터 별지 매매계약관계 일람표 매매목적물란의 해당 기재 부동산에 관한 소유권이전등기절차와 위 토지의 인도를 각 이행받음과 동시에 피고 J에게 284,500,000원을 지급할 의무가 있다. 이와 다른 전제에 있는 피고 J의 반소청구는 일부 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 B에 대한 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

원고의 나머지 피고들에 대한 본소 중 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 주위적 청구를 받아들이는 이상 예비적 청구에 관하여는 판단하지 아니한다.

피고 C, D, E, F, G, H, J의 원고에 대한 각 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 반소청구는 각 이유 없어 이를 기각한다.

소송비용에 관하여는 당사자들의 승패, 소송 진행의 전 과정, 권리관계의 특성 등 제반사정을

종합하여 민사소송법 제99조, 제100조를 적용한다.

이상의 이유로 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병률

판사임재남

판사공민아

별지