

서울동부지방법원 2018. 10. 18 선고 2017가합110081(본소), 2018가합101190(반소),
2018가합102032(반소), 2018가합102568(반소), 2018가합102797(반소) 판결
[소유권이전등기 · 매매대금 청구의 소 · 매매대금 청구의 소 · 매매대금 청구의 소 · 매매대금 청구의
소]

전 문

원고(반소피고)A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 산하 담당변호사 문선희, 이승환, 고아라

소송대리인 법무법인(유한) 현 담당변호사 이동철

피고(반소원고)1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

피고(반소원고)들의 소송대리인 법무법인 박앤정 담당변호사 정하용

피고(반소원고)들의 소송복대리인 변호사 이지훈

피고1. Q

2. R

3. S

4. T

5. U

6. V

7. W

8. X

9. Y

10. Z

11. AA

12. AB

피고들의 소송대리인 법무법인 박앤정 담당변호사 정하용

피고들의 소송복대리인 변호사 이지훈

변론 종결2018. 10. 4.

판결 선고2018. 10. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)들과 피고들은 원고(반소피고)로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당금액을 지급받음과 동시에, 원고(반소피고)에게 같은 내역표 '대상부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2017. 4. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들로부터 별지2 내역표 '대상부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2017. 4. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 위 각 해당 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 같은 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당금액을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소 모두 각자 부담한다.
5. 제1항 중 부동산 인도 부분과 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 중 매매대금을 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) R에 대하여

611,880,000원, 피고 S에 대하여 344,652,000원, 피고 T에 대하여 207,074,000원, 피고 V에

대하여 637,682,000원, 피고 W에 대하여 938,200,000원, 피고 X에 대하여

1,239,783,000원으로 각 변경하는 것 이외에 같다

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고 B에게 599,839,000원 및 그중

475,034,740원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 C에게 309,087,000원

및 그중 235,378,120원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 D에게

299,339,000원 및 그중 230,828,680원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고

E에게 805,945,000원 및 그중 614,424,630원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일

다음날부터, 피고 F에게 666,126,000원 및 그중 506,587,066원에 대하여는 이 사건 반소장 부분

송달일 다음날부터, 피고 G, H, I에게 각 83,222,000원 및 그중 63,323,383원에 대하여는 이 사건

반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 J에게 768,595,000원 및 그중 567,723,020원에 대하여는 이

사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 K에게 488,033,000원 및 그중 380,789,137원에

대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 L에게 488,032,000원 및 그중

380,789,137원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 M, N에게 각

170,953,470원 및 그중 218,795,000원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 O에게 865,295,000원 및 그중 680,387,470원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 피고 P에게 638,697,000원 및 그중 498,827,700원에 대하여는 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날부터, 각 나머지 금액에 대하여는 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음날부터, 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 강동구 AC 일대 10,106.8m²에서 재건축정비사업을 시행하기 위하여 2010. 12. 21. 서울특별시 강동구청장으로부터 조합설립인가를 받은 주택재건축정비사업조합이고, 피고들[피고(반소원고)들과 피고들을 통칭하여 '피고들'이라 하고, 피고(반소원고)들만을 특정할 때에는 '피고(반소원고)들'이라 한다]은 위 정비사업 부지 내에 있는 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자들이다.

나. 원고는 2017. 3. 6. 분양신청기간을 2017. 3. 9.부터 2017. 4. 7.까지로 정하여 조합원 분양신청 공고를 하였고, 이후 2차에 걸쳐 분양신청기간을 2017. 4. 27.까지로 연장하였으나, 피고들은 분양신청을 하지 않았다.

다. 한편, 마지막 추가분양신청 종료일 다음날인 2017. 4. 28. 당시의 이 사건 각 부동산의 시가는 별지2 내역표 '시가'란 기재와 같이 감정되었다(2018. 9. 13.자 감정서를 기준, 위 금액이 당시의 시가임에 관하여 원고와 피고들 사이에 다툼이 없다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 AD의 각 감정축택결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 매도청구권 행사로 인한 매매계약 성립

1) 구 도시정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 이전의 것) 제47조 제1항 제1호에 따르면 분양신청을 하지 아니한 자는 분양신청기간 종료일 다음 날로부터 150일 내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 매도청구에 관한 같은 법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 보아야 하고, 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 같은 법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 하여야 하며, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

2) 위 인정사실에 의하면, 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 분양신청 종료일 다음날인 2017. 4. 28.에 매매계약이 성립되었다고 할 것이고, 그 매매대금의 액수는 위 당시의 시가 상당액이라고 할 것이다.

나. 피고의 동시이행항변

1) 피고들은, 원고로부터 시가 상당 금원을 지급받기 전까지는 원고들의 청구에 응할 수 없다고 동시이행항변을 한다.

2) 매도인이 말소할 의무를 부담하고 있는 매매목적물상의 근저당권설정등기를 말소하지 못하고 있다면 매수인은 그에 따른 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절할 수 있고, 나아가 매도인을 상대로 매매대금에서 근저당권의 피담보채무액을 공제한 나머지 금액을 지급받음과 동시에 소유권이전등기절차를 이행할 것을 구할 수 있다. 여기서 지급을 거절할 수 있는 매매대금은 근저당권의 실제 피담보채무액이 확인되는 경우에는 그 금액에 한정된다(대법원 2011. 4. 28. 선고 2009다73608 판결 등 참조).

3) 갑 제7호증, 을 제24 내지 28호증의 각 기재에 의하면, ① 별지1 목록 기재 제12부동산에는 채권최고액 4,800만원의 근저당권이 설정되어 있는 사실, ② 별지1 목록 기재 제16부동산에는

채권최고액 2,400만원의 근저당권이 설정되어 있는 사실, ③ 별지1 목록 기재 제17부동산에는 채권최고액 1억 8,000만원의 근저당권이 설정되어 있는 사실, ④ 별지1 목록 기재 제18부동산에는 채권최고액 2억원과 8,000만원의 근저당권이 각 설정되어 있는 사실, ⑤ 별지1 목록 기재 제19부동산에는 채권최고액 4억 1,600만원과 2억 8,800만원의 근저당권이 각 설정되어 있는데, 채권최고액 4억 1,600만원의 근저당권의 2018. 9. 27. 기준 실제 피담보채무액은 3억 2,000만원인 사실[총 공제액은 6억 800만원임(3억 2,000만원 + 2억 8,800만원)], ⑥ 별지1 목록 기재 제21부동산에는 채권최고액 2억 2,100만원의 근저당권이 설정되어 있는 사실, ⑦ 별지1 목록 기재 제22부동산에는 채권최고액 9,100만원, 1억 2,000만원, 2억 4,000만원의 근저당권이 각 설정되어 있는데, 2018. 9. 18. 기준 총 실제 피담보채무액은 4억 1,400만원인 사실, ⑧ 별지1 목록 기재 제24부동산에는 채권최고액 6억 7,200만원의 근저당권이 설정되어 있는데, 2018. 10. 1. 기준 실제 피담보채무액은 561,571,000원인 사실, ⑨ 별지1 목록 기재 제25부동산에는 채권최고액 1억 2,000만원의 근저당권이 설정되어 있는데, 2018. 10. 1. 기준 실제 피담보채무액은 99,996,376원인 사실, ⑩ 별지1 목록 기재 제27부동산에는 채권최고액 3억 1,200만원의 근저당권이 설정되어 있는 사실을 각 인정할 수 있다. 따라서 공제할 금액은 별지2 내역표 '공제액'란 기재 각 해당금액과 같고, 원고가 피고들에게 지급해야 할 금원은 같은 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당금액과 같다.

4) 원고는 이 사건 각 부동산에 존재하는 임대차계약에 따른 보증금도 공제되어야 한다는 취지로 주장한다. 원고가 주장하는 바와 같이 도시정비법 제44조는 제1항에서 정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적은 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다고 규정하고 있고, 제2항에서 제1항의 규정에 의하여 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있다고 규정하고 있다. 그러나 임차인들이 전세계약의 존속 중 주택재건축사업의 시행에 따라 계약을 해지하고 원고에 대하여 보증금반환청구권을 행사하였다고 볼 아무런 증거가 없고, 임차인 또는 그 가족 등이 변론종결일 현재까지 이 사건 건물에 거주하고 주민등록을 유지하는 등으로 대항력을 유지하고 있거나 임차인들이 임대차 종료 후 임차권등기를 마치는 등으로 우선변제권을

유지한다고 볼 증거 또한 없다. 그 밖에 원고가 미등기 전세계약에 따른 보증금반환채무를 승계하거나 그로 인하여 이 사건 부동산에 관하여 완전한 소유권을 이전받지 못할 우려가 있다고도 볼 만한 자료가 없다. 따라서 원고가 지급하여야 할 매매대금에서 앞서 본 보증금을 공제하여야 한다거나 그 보증금에 상당한 매매대금의 지급을 거절할 수 있다는 취지의 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결

따라서 피고들은 원고로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당금액을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 내역표 '부동산 표시'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2017. 4. 28.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 피고(반소원고)들의 주장

피고(반소원고)들 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 4. 28. 매매계약이 성립되었으므로, 원고는 피고(반소원고)들에게 매매대금을 지급하여야 한다. 또한 피고(반소원고)들은 원고에게 자신들의 부동산은 공가 상태로 언제든지 인도가 가능하고, 제한물권도 설정되어 있지 아니하며, 이전등기에 필요한 서류도 구비하고 있음을 알리면서 이행제공을 하여 원고는 이행지체에 빠졌으므로, 원고가 평가한 종전자산 평가액에 해당하는 부분에 대하여는 반소장 송달 다음날부터, 감정평가액과 종전자산 평가액의 차액에 대하여는 반소 청구취지 변경신청서 송달 다음날부터 지연이자를 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 앞서 본 바와 같이 원고가 구 도시 및 주거환경정비법 제39조 등에서 정한 매도청구권의 행사로 원고와 피고(반소원고)들 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 할 것이고, 원고의 매매대금지급의무와 피고(반소원고)들의 소유권이전등기 및 인도의무와는 동시이행관계에 있다.

따라서 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들로부터 별지2 내역표 '대상부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2017. 4. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 각 해당 부동산을 인도받음과 동시에 같은 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당금액을 지급할 의무가 있다.

2) 나아가 피고(반소원고)들의 지연이자청구 부분에 관하여 본다.

살피건대, 을 제1 내지 15호증의 각 기재에 의하면, 피고(반소원고)들은 원고에게 자신들의 각 부동산은 공가 상태로 언제든지 인도가 가능하고, 제한물권도 설정되어 있지 아니하며, 이전등기에 필요한 서류도 구비하고 있음을 알리면서 매매대금 지급의 이행최고를 한 사실을 인정할 수 있다. 그러나 ① 매도청구권의 행사로 인하여 매매계약이 체결된 경우, 당사자들 사이에 매매대금에 관한 협의가 있었다거나 법원에 의하여 그 매매대금이 결정되지도 않은 상황이라면, 결정되지도 않은 매매대금에 대하여 지체책임이 발생한다고 보기는 어려운 점(결국 정당한 매매대금은 나중에 확정되겠으나, 위와 같이 추후에 확정된 매매대금이 매매계약체결일까지 소급하여 그때부터 매수인이 지체책임을 진다고 볼 수는 없다), ② 비록 소송계속 중에 감정이 진행되어 당사자들이 감정결과에 대하여 서로 이의를 제기하지 않고 있는 상황이라고 하더라도, 당사자들이 소송을 취하하는 등의 조치를 취하지 않고 이를 유지하면서 법원에 정당한 보상금에 대한 판결을 구하고 있는 상황이라면 당사자들이 확정적으로 위 감정금액을 매매대금으로 하기로 합의하였다고 단정할 수도 없는 점, ③ 이 사건에서 당초 피고(반소원고)들은 원고가 책정한 보상금이 부당하게 낮다며 다투어 원고가 이 사건 소제기에 이르렀고, 이 사건 소제기 이후에도 피고(반소원고)들은 매매대금 이행제공을 최고하면서도 막연하게 정당한 청산금을 교부할 것을 요구하여 원고가 책정한 보상금보다도 더 많은 금원을 요구할 태도를 취하였는바, 피고(반소원고)들이 위 돈만 받고서 원고에게 현실적으로 이전등기에 필요한 서류 등을 제공할 것이라고 보기 어려운 점, ④ 피고(반소원고) M의 경우에는 채권최고액 4,800만원의 근저당권설정등기가 존속하고 있으므로, 위 피고(반소원고)의 이행제공이 적법하다고도 볼 수 없는 점 등을 종합하면, 원고가 매매대금의 이행지체에 따른 지체책임을 부담한다고 볼 수는 없다.

따라서 원고의 지체책임을 전제로 한 피고(반소원고)들의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 반소 청구는 각 이유 없어 기각한다.

재판장판사신동훈

판사최영각

판사장선종

별지