

서울중앙지방법원 2022. 6. 9 선고 2017가합501028(본소), 2018가합4449(반소),
2019가합584256(반소), 2020가합549662(반소), 2020가합589400(반소) 판결
[매도청구 · 매매청구의 소 · 매매대금 · 매매대금 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A구역주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김지성, 이재숙, 손흥수

피고, 피고(반소원고), 피고 승계참가인, 피고(선정당사자)별지1 피고 등 명단 기재와 같다.

변론 종결2022. 3. 24.

판결 선고2022. 6. 9.

주 문

1. 이 사건 소 중 소유권보존등기절차 이행 청구 부분을 각하한다.

2. 원고(반소피고)에게

가. 별지5 인용내역표 (1) 기재 피고들은

1) 별지5 인용내역표 (1) '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 별지4 '매매계약일'란 기재
각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 위 각 해당 부동산을 인도하라.

나. 별지6 인용내역표(2) 기재 피고들, 피고(반소원고)들, 피고 승계참가인들, 피고(선정당사자) 및
선정자들은 원고로부터 별지6 인용내역표 (2) '매매대금'란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에

1) 별지6 인용내역표 (2) '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 별지4 '매매계약일'란 기재
각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 위 각 해당 부동산을 인도하라.

다. 별지7 인용내역표 (3) 기재 피고들은 원고로부터 별지7 인용내역표 (3) '매매대금'란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에

1) 별지7 인용내역표 (3) '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 별지4 '매매계약일'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 위 각 해당 부동산을 인도하라.

3. 원고(반소피고)는

가. 피고(반소원고) B에게 1,528,698,000원, 피고(반소원고) C, D에게 각 764,347,500원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 8. 14.부터 2022. 6. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고(반소원고) E에게 1,550,979,000원, 피고(반소원고) F, G, H, I, J, K에게 각 209,305,333원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 11. 1.부터 2022. 6. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

다. 피고(반소원고) L, M에게 각 252,600,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 10. 13.부터 2022. 6. 9.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

4. 원고(반소피고)의 피고 N에 대한 본소 청구, 피고(반소원고) O의 반소 청구, 원고(반소피고)의 별지7 인용내역표 (3) 기재 피고들에 대한 나머지 본소 청구, 피고(반소원고) B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.

5. 본소, 반소를 합한 소송비용은 각자 부담한다.

6. 제2항 중 부동산 인도부분, 제3항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제2항의 가항, 주문 제2항의 나항(다만, 피고 P, Q, R, S, T, U, V, W, X, Y, Z, AA, AB에 대하여는 별지6 인용내역표 (2) '대상 부동산'란 기재 해당 부동산에 관하여 소유권보존등기를 경료한 후 주문 제2항의 나항과 같이 해당 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라), 피고 N은 원고로부터 130,000,000원을 지급받음과 동시에 별지2 부동산 목록 기재 1번 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월이 지난 다음 날의 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 해당 부동산을 인도하라. 별지7 인용내역표 (3) 기재 피고들은 원고로부터 별지7 인용내역표 (3) '원고 주장금액'란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에 별지7 인용내역표 (3) '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 별지4 '매매계약일'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

2. 반소

[피고(반소원고) O의 반소(2018가합4449)]

원고(반소피고)는 피고(반소원고) O에게 29,900,000원 및 이에 대하여 2017. 1. 9.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[피고(반소원고) B, C, D의 반소(2019가합584256)]

원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 1,528,698,000원, 피고(반소원고) C에게 764,347,500원, 피고(반소원고) D에게 764,347,500원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 8. 14.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[피고(반소원고) E, F, G, H, I, J, K의 반소(2020가합549662)]

원고(반소피고)는 피고(반소원고) E에게 1,550,979,000원, 피고(반소원고) F, G, H, I, J, K에게 각 209,305,333원 및 위 각 돈에 대하여 2018. 11. 1.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[피고(반소원고) L, M의 반소(2020가합589400)]

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) L, M에게 각 252,600,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 13.부터 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위 등

- 1) 원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 서울 서초구 AC 일대를 정비구역(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다)으로 하는 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 2016. 7. 29. 서울특별시 서초구청장으로부터 조합설립인가를 받고 2016. 8. 17. 설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이다. 서울특별시 서초구청장은 2018. 9. 3. 이 사건 재건축사업에 관한 관리처분계획을 인가하고 2018. 9. 6. 이를 고시하였다.
- 2) 별지3 부동산 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산은 각 순번에 따라 '이 사건 1 내지 157번 부동산'이라 한다)은 이 사건 정비구역 내에 위치한 부동산들이다.
- 2) 피고 N은 이 사건 1번 부동산을 소유하였던 자로 2021. 9. 30. 위 부동산을 AD에게 매도하였고, 2021. 11. 15. 위 부동산에 관하여 AD 앞으로 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐주었다.
- 3) 피고 O는 이 사건 2, 3번 부동산의 소유자다.
- 4) 피고 N, O를 제외한 별지1 피고 등 명단에 기재된 자들(이하 '피고들'이라 한다)은 별지5 인용내역표 (1), 별지6 인용내역표 (2), 별지7 인용내역표 (3)에 기재된 바와 같이 이 사건 4 내지 157번 부동산을 각 소유한 자들이다.

나. 원고의 매도청구권 행사 등

1) 원고는 2016. 9. 26.부터 2016. 9. 27.까지 일부 피고들¹⁾에게 이 사건 재건축사업의 개요, 분담금 추산방법 등에 관한 내용을 알리면서 이 사건 재건축사업 참여여부에 관하여 회답할 것을 요청하고, 최고서를 받은 때로부터 2개월 내에 회답하지 않을 경우 사업에 참가하지 않는 것으로 간주되어 원고가 매도청구권을 행사할 수 있다는 점을 알리는 최고서(이하 '1차 최고서'라 한다)를 발송하였다. 위 최고서 중 일부가 반송되었고 원고는 최고서가 반송된 자들에 대하여 2016. 11. 16. 그와 동일한 내용의 최고서(이하 '2차 최고서'라 한다)를 재차 발송하였다.

2) 원고는 2017. 1. 5. 이 사건 소를 제기하면서 그 소장 부분에 1, 2차 최고서를 첨부하고, 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 1. 17. 법률 제14523호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제39조 및 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 근거하여 피고들이 위 각 최고서를 받은 날로부터 2개월 내에 이 사건 재건축사업 참여에 동의하지 않을 경우 위 2개월이 지난 다음 날에 피고들이 소유한 각 부동산에 관하여 매도청구권을 행사한다는 의사를 표시하였다.

3) 이 사건 소장 부분은 별지4 매매계약 체결일 표 '소장 부분 송달일'란 기재 각 해당 일자에 피고들에게 송달되었다.

다. 상속관계

1) 망 AE는 2018. 6. 12. 사망하였고, 그 자녀인 피고 AF가 망 AE의 권리의무를 상속받고, 이 사건 소송을 수계하였다.

2) 망 AG는 2007. 12. 17. 사망하였고, 그 자녀들인 피고 Q, R, S, T, U, V, W, X 이 각 1/8의 비율로 망 AG의 권리의무를 상속받았다.

3) 망 AH는 1989. 9. 19. 사망하였고, 그 배우자인 피고 AI가 3/5, 자녀인 피고 AJ가 2/5의 각 비율로 망 AH의 권리의무를 상속받았다.

4) 망 AK는 1991. 1. 2. 사망하였고, 그 배우자인 피고 AL이 망 AK의 권리의무를 상속받았다.

5) 망 AM은 2016. 10. 3. 사망하였고, 그 자녀들인 피고 AN, AO와 AP, AQ, AR, AS, AT이 각 1/7의 비율로 망 AM의 권리의무를 상속받았다.

6) 망 AU는 이 사건 소 제기 전 사망하였고, 그 자녀들인 피고 AV, AW, AX가 각 2/11, 5/11,

4/11의 비율로 망 AU의 권리의무를 상속받았다.

7) 망 AY은 2015. 2. 4. 사망하였고, 그 배우자인 망 AZ가 3/13, 자녀들인 피고 BA, BB, BC, BD, BE이 각 2/13의 비율로 망 AY의 권리의무를 상속받았다. 이후 망 AZ가 2020. 6. 1. 사망하였고, 그 자녀들인 피고 BA, BB, BC, BD, BE이 각 1/5의 비율로 망 AZ의 권리의무를 상속받고, 이 사건 소송을 수계하였다.

8) 망 BF는 1994. 4. 4. 사망하였고, 그 배우자인 피고 BG가 3/7, 자녀들인 피고 BH, BI이 각 2/7의 비율로 망 BF의 권리의무를 상속받았다.

9) 망 BJ은 이 사건 소 제기 전 사망하였고, 그 자녀인 피고 BK이 망 BJ의 권리의무를 상속받았다.

10) 망 BL는 2016. 11. 9. 사망하였고, 그 배우자인 BM이 33.33/100, 자녀들인 피고 BN, BO, BP가 각 32.53/100, 17.07/100, 17.07/100의 비율로 망 BL의 권리의무를 상속받았다.

11) 망 BQ은 1984. 7. 9. 사망하였고, 그 배우자인 망 BR이 3/11, 자녀들인 피고 Y, Z, AA, AB이 각 2/11의 비율로 망 BQ의 권리의무를 상속받았다. 망 BR은 2022. 3. 6. 사망하였고, 자녀들인 피고 Y, Z, AA, AB이 각 1/4의 비율로 망 BR의 권리의무를 상속받았다.

12) 망 BS는 2020. 5. 13. 사망하였고, 그 자녀인 피고 BT가 유일한 상속인으로 망 BS의 권리의무를 상속받고, 이 사건 소송을 수계하였다.

13) 망 BU은 2003. 12. 14. 사망하였고, 그 배우자인 망 BV가 망 BU의 권리의무를 상속받았다. 이후 망 BV가 2020. 10. 18. 사망하였고, 그 자녀들인 피고 BW, BX, BY, BZ, CA, CB이 각 1/6의 비율로 망 BV의 권리의무를 상속받고, 이 사건 소송을 수계하였다.

14) 망 CC은 2019. 3. 17. 사망하였고, 그 배우자인 선정자 CD가 1/3, 자녀들인 피고(선정당사자) CE, 선정자 CF, CG가 각 2/9의 비율로 망 CC의 권리의무를 상속받고, 이 사건 소송을 수계하였다.

15) 망 CH은 2021. 7. 6. 사망하였고, 그 배우자인 피고 CI이 3/15, 그 자녀들인 피고 CJ, CK, CL, CM, CN, CO가 각 2/15의 비율로 망 CH의 권리의무를 상속받고, 이 사건 소송을 수계하였다.

라. CP 등에 관한 승계참가

1) CP로부터 피고 승계참가인 CQ는 이 사건 106번, 107번 부동산의 지분을, 피고 승계참가인 CR은 이 사건 105번 부동산의 지분을, 피고 승계참가인 CS, CT, CU은 이 사건 106번 부동산의 지분을 각

아래 표 기재와 같이 취득한 후 이 사건 소송에 승계참가하였다.

CQ	106번 부동산 1/2 지분107번 부동산 16.5/813 지분	2017. 3. 13.	2017. 2. 14. 매매
CR	105번 부동산 1/2 지분	2017. 4. 18.	2017. 4. 17. 매매
CS	107번 부동산 33/813 지분	2017. 3. 13.	2017. 2. 14. 매매
CT	107번 부동산 18.9/813 지분		
CU	107번 부동산 18.9/813 지분		

2) CV, CW, CX은 CP로부터 이 사건 107번 부동산의 지분을 아래 표 기재와 같이 취득하였다.

CV	36.9/813 지분	2017. 4. 18.	2017. 4. 17. 매매
CW	36.9/813 지분		
CX	36.9/813 지분		

3) 피고 승계참가인 CY, CZ, DA, DB, DC은 CV, CW, CX로부터 아래 표 기재와 같이 이 사건 107번 부동산의 지분을 각 취득한 후 이 사건 소송에 승계참가하였다.

CY	CX	20.7/813 지분	2018. 12. 28.	2018. 12. 27. 매매
CZ	CW, CX	22/813 지분	2018. 12. 21. 매매	
DA	CV, CW	24/813 지분		
DB	CV	22/813 지분		
DC	CW	22/813 지분		

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 22 내지 27, 29호증, 을나 제18호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 이 사건 소 중 소유권보존등기절차 이행 청구 부분의 적법성에 관한 판단

원고는 이 사건 156번, 157번 부동산이 미등기 부동산이라는 이유에서 피고 P, Q, R, S, T, U, V, W,

X, Y, Z, AA, AB을 상대로 위 각 부동산에 관한 소유권보존등기 및 소유권이전등기절차의 이행을 함께 구하고 있다. 미등기 부동산의 소유권이전등기를 명하는 판결을 받은 자는 피고를 대위하여 피고 명의로 소유권보존등기를 할 수 있고, 그 후 이전등기판결에 기하여 원고 앞으로 소유권이전등기신청을 할 수 있으므로, 이 사건 소 중 소유권보존등기절차 이행 청구 부분은 소의 이익이 없어 부적법하다.

나. 본안에 관한 판단

1) 원고의 주장 원고는 이 사건 소장 부분의 송달을 통해 피고들에게 이 사건 재건축사업 참가 여부에 관한 회답을 최고하면서 피고들이 이 사건 재건축사업에 불참할 것을 정지조건으로 하여 매도청구권을 행사하였는데, 피고들은 이 사건 소장 부분을 송달받은 날로부터 2개월 내에 이 사건 재건축사업 참가 여부에 관하여 회답하지 않았다. 따라서 구 도시정비법 제39조, 구 집합건물법 제48조에 따라 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월이 지난 다음 날에 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립되었으므로, 피고들은 원고로부터 이 사건 각 부동산의 시가 상당액에서 이 사건 각 부동산에 설정되어 있는 권리제한등기 상의 부담한도금액을 제외한 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 위 각 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 피고 DD, DE, 사단법인 DF, DG, DH, DI, 주식회사 DJ, 주식회사 DK, DL, DM, DN, DO, DP, DQ, DR, DS, DT, DU, DV, DW, DX, P에 대한 청구에 관한 판단 가) 청구의 표시 위 2. 나. 1)항 기재와 같다.

나) 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

3) 피고 N에 대한 청구에 관한 판단 구 도시정비법 제39조에 따른 매도청구의 대상은 토지 또는 건축물의 소유자인데, 피고 N이 2021. 11. 15. 이 사건 1번 부동산에 관한 소유권을 상실한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 원고의 피고 N에 대한 이 사건 1번 부동산에 관한 매도청구는 이유 없다.

4) 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단 가) 매매계약의 성립

(1) 구 도시정비법 제39조는 사업시행자가 주택재건축사업을 시행하면서 제16조 제2항 및 제3항의

규정에 따른 조합설립의 동의를 하지 아니한 자의 토지 또는 건축물에 대하여 집합건물법 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다고 규정하고 있다. 따라서 주택재건축정비사업조합은 정비사업에 참가할 것인지 여부를 묻는 최고서를 수령한 날로부터 2개월이 지나도록 회답하지 않은 토지 등 소유자에 대하여 그로부터 2개월 내에 매도청구권을 행사할 수 있고, 사업시행자가 매도청구권을 행사하면 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 그 토지나 건물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 참조). 주택재건축정비사업조합이 조합설립에 동의하지 않는 자에게 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차의 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) 원고가 구 도시정비법 제39조, 구 집합건물법 제48조에 근거하여 이 사건 소로써 피고들을 상대로 조합 설립에 관한 동의 여부를 최고하면서 위 피고들이 2개월 내에 회답하지 않거나 동의하지 않는다는 뜻을 회답하는 것을 정지조건으로 이 사건 각 부동산에 대한 매도를 청구한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고들이 이 사건 소장 부분을 각 송달받고도 2개월이 지나도록 원고에게 그 동의 여부를 회답하지 않은 사실은 기록상 현저하다. 따라서 피고들이 이 사건 소장 부분 등을 송달받은 날로부터 2개월이 경과한 다음날인 별지4 매매계약 체결일 표 '매매계약 체결일'란 기재 각 해당 일자에 원고와 피고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립한다.

한편 매매계약에 있어 매수인의 매매대금 지급의무와 매도인의 소유권이전등기 및 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 피고들은 위와 같은 동시이행의무를 자인하고 있는 원고로부터 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 각 매매계약 체결일의 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

나) 매매대금의 산정

(1) 이 사건 부동산의 시가

(가) 관련법리

사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 자에 대하여 구 도시정비법 제39조에 의한 매도청구권을 행사하면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에 참가하지 않은 자의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되는 것인바, 이때의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서, 노후되어 철거될 상태를 전제로 하거나 주택재건축사업이 시행되지 않은 현재의 현황을 전제로 한 거래가격이 아니라 그 토지나 건물에 관하여 주택재건축사업이 시행된다는 것을 전제로 하여 토지나 건축물을 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 참조).

(나) 판단

감정인 DY의 감정결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다)에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 116번 부동산의 2018. 12. 16. 기준, 이 사건 124, 126번 부동산의 2020. 8. 4. 기준, 나머지 부동산의 2018. 4. 9. 기준 각 시가는 별지5 인용내역표 (1), 별지6 인용내역표 (2), 별지7 인용내역표 (3)의 '시가'란 기재와 같다.

(2) 수목 등 지장물의 시가

피고 DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF은 위 피고들이 소유한 이 사건 각 부동산 위에 존재하는 수목 등 지장물의 가격이 이 사건 각 부동산의 매매대금에 반영되어야 한다고 주장한다.

민법 제256조는 '부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다'고 규정하고 있고, 수목 등의 경우 토지로부터 분리되지 않은 상태에서는 토지의 구성부분으로 토지의 일부라고 할 것이다. 여기에 구 도시정비법 제39조에 따른 매도청구가 조합설립에 동의하지 않은 사업시행구역 내의 부동산 소유자에 대하여 조합의 일방적인 청구에 의하여 당해 부동산에 대한 매매계약의 체결이 의제되는 것임을 더하여 보면, 달리 피고들이 이 사건 각 부동산에 존재하는 수목 등을 분리하여 매도 대상에서 제외하고 매도할 만한 사정이 보이지 않는 이상 이 사건 각 부동산에 존재하는 수목 등 역시

토지와 일괄하여 매매계약의 체결이 의제되었다고 봄이 타당하다.

따라서 수목 등 지장물의 가액도 위 피고들에게 지급하여야 하는 매매대금에 포함되어야 하는바, 이 사건 감정결과에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 위 피고들 소유인 이 사건 50, 52, 54, 56, 64, 71번 부동산에 존재하는 수목 등 지장물의 가액은 별지7 인용내역표 (3)의 '수목 등 가액'란 기재와 같다.

(3) 공제할 금액

(가) 관련법리

구 도시정비법 및 구 집합건물법에 근거한 매도청구권의 행사로 인한 부동산 매매에서 매수인인 원고의 시가 상당의 매매대금 지급의무와 매도인인 피고들의 소유권이전등기의무 및 이 사건 각 부동산의 인도의무는 동시이행관계에 있고, 부동산 매매계약에서 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면, 그 근저당권이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있으므로(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조), 구 도시정비법 제39조에 의하여 매도청구권을 행사하는 경우 법원은 위와 같이 개발이익이 포함된 해당 부동산의 시가에서 근저당권의 피담보채무액 등을 공제한 나머지 금원의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 명하여야 한다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 참조). 당해 부동산에 권리제한등기로서 근저당권이 설정되어 있는 경우 지급을 거절할 수 있는 대금은 근저당권설정등기를 말소하는 데 필요한 금액으로서, 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 없다면 근저당권의 채권최고액에 상당하는 금액이 된다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 참조).

(나) 판단

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 각 부동산에 마쳐져 있는 근저당권설정등기 또는 전세권설정등기의 현황은 별지5 인용내역표 (1), 별지6 인용내역표 (2), 별지7 인용내역표 (3)의 '권리제한현황'란 기재와 같은 사실이 인정되고, 위 각 근저당권설정등기의 실제 피담보채무액을 인정할 증거는 없다. 따라서 원고가 피고들에게 지급할 이 사건 각 부동산에 관한

매매대금에서 위 각 근저당권의 채권최고액 내지는 전세권설정등기의 전세금에 해당하는 별지5 인용내역표 (1), 별지6 인용내역표 (2), 별지7 인용내역표 (3)의 '채권최고액 등'란 기재 해당 금액이 공제되어야 한다.

다) 피고들의 주장에 관한 판단

(1) 원고의 조합설립인가 취소 또는 무효 주장

피고 EG 주식회사, EH, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EI, EJ, EK, EL, BN, BM, BO, BP, 주식회사 EM, EN, DX, EO은 서울특별시장의 이 사건 재건축사업에 관한 정비구역지정 절차가 위법하여 무효라거나, 서울특별시 서초구청장의 원고에 대한 조합설립인가는 중대한 하자로 인하여 무효라고 주장한다.

을사 제1호증, 을아 제1호증, 을타 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 서울행정법원이 2018. 10. 5. 조합 설립을 위한 동의율이 충족되지 못했다는 이유로 서울특별시 서초구청장의 원고에 대한 조합설립인가 처분을 취소하는 판결(2016구합78981, 2016구합72105, 2016구합78998)을 선고하였던 사실이 인정되기는 한다. 그러나 갑 제28호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 서울고등법원에서 위 각 1심판결을 취소하는 판결이 선고되어(2018누69556, 2018누69525, 2018누69419) 그대로 확정된 사실이 인정되므로, 위 1심판결의 존재만으로는 원고에 대한 조합설립인가가 무효라고 보기 어렵고 달리 위 피고들의 주장을 인정할 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 주장은 받아들이지 않는다.

(2) 매도청구권 행사의 요건 불비 또는 절차 위반의 주장 등

가) 피고 EG 주식회사(이하 '피고 EG'이라 한다)는 원고로부터 이 사건 재건축사업의 참가여부에 관한 최고서를 2016. 9. 27. 수령하였으므로, 원고는 그로부터 2개월의 회답기간 경과한 2016. 11. 27.부터 2개월 이내인 2017. 1. 27.까지 피고 EG에 대한 매도청구권을 행사하였어야 하는데, 원고의 매도청구 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분은 2017. 2. 16.에서야 피고 EG에 도달하였기 때문에 원고의 매도청구권 행사는 제척기간을 도과하여 부적법하다고 주장한다.

매도청구권의 행사에 그 행사 가능시점(최고서에 대한 회답기간 만료일의 익일)으로부터 2개월의 제척기간을 둔 취지는 구분소유권 등의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 택하여 매도청구를

함으로써 재건축에 참가하지 아니한 구분소유권자의 권익이 부당하게 침해되는 것을 막고 그들의 법적지위가 장기간 불안정하게 되는 것을 피하는 등 그들의 정당한 법적이익을 보호하고 아울러 재건축을 둘러싼 법률관계를 조속히 확정하려는 데 있는 점 및 제척기간이 도과되었다고 하여 매도청구권이 소멸하는 것이 아니라 다시 재건축결의 등 절차를 밟아 매도청구권의 행사를 다시 할 수 있는 것인 점 등에 비추어 볼 때, 제척기간 도과 전에 소를 제기하였음에도 우연히 소장 부분의 송달만이 제척기간 도과 후로 되었다고 하여 매도청구권의 행사가 부적법하다고 할 수는 없다(대법원 2003. 5. 27. 선고 2002다14532, 14549 판결 참조).

원고가 피고 EG이 주장하는 회답기간 만료일인 2016. 11. 27.로부터 2개월 이내인 2017. 1. 5. 이 사건 소를 제기한 이상, 비록 그 소장 부분이 위 기간이 도과한 이후에 피고 EG에 송달되었다고 하더라도 원고의 매도청구가 부적법하다고는 볼 수 없다. 따라서 피고 EG의 주장은 받아들이지 않는다.

나) 피고 EH, DZ, EA, EB, EC, ED, EE, EF, EI, EJ, EK, EL는 원고가 조합설립인가 후에 사업참가 여부에 관하여 지체 없이 최고하지 않았고, 위 피고들이 최고서를 수령한 때를 기준으로 2개월의 회답기간이 경과한 때로부터 2개월 내에 매도청구권을 행사하지 않았기 때문에 원고의 매도청구는 효력이 없다고 주장한다.

구 도시정비법 제39조는 "사업시행자가 매도청구를 할 수 있다"고 규정하고, 같은 법 제2조 제8호는 "사업시행자라 함은 정비사업을 시행하는 자를 말한다"고 규정하며, 같은 법 제18조 제2항은 "조합은 조합 설립의 인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령이 정하는 사항을 등기함으로써 성립한다"고 규정하고 있으므로, 주택재건축사업을 시행하는

주택재건축정비사업조합은 조합설립등기를 마침으로써 성립하고 그때로부터 매도청구를 할 수 있다고 할 것이다(대법원 2008. 2. 29. 선고 2006다56572 판결 참조). 앞서 본 바에 따르면 원고는 2016. 7. 29. 조합설립인가를 받고 2016. 8. 17. 설립등기를 마친 후 약 1개월 만인 2016. 9. 26. 및 2016. 9. 27. 이 사건 재건축사업 참가여부에 관한 1차 최고서를 발송한 사실이 인정되므로 조합설립의 동의를 받은 후 지체 없이 이 사건 재건축사업 참가여부에 관한 최고가 이루어졌다고 봄이 타당하고, 달리 원고가 이 사건 재건축사업의 진행 정도에 비추어 재건축에 참가하지 아니한 소유자

등의 권익을 부당하게 침해하거나 그들의 법적지위가 장기간 불안정하게 되도록 최고를 지체하였다는 점을 인정할 증거는 없다.

한편 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 위 피고들은 원고가 2016. 9. 26. 1차 최고서를 발송한 이후 위 최고서를 수령한 것으로 보이는데, 위 최고서의 발송일인 2016. 9. 26. 기준으로 회답기간 2개월을 따져보더라도 그 만료일은 2017. 9. 26.인바, 앞서 본 법리에 비추어 원고가 그로부터 2개월 내인 2017. 1. 5.에 이 사건 소 제기를 통해 매도청구권을 행사한 이상, 위 매도청구권 행사는 제척기간 내에 적법하게 이루어진 것으로 봄이 타당하다. 따라서 위 피고들의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 피고 CJ, CK, CL, CM, CN, CO, CI은 원고가 이 사건 재건축사업에 관한 사업시행인가를 받기 전에 매도청구권을 행사한 것이 위법하다고 주장한다. 그러나 사업시행인가는 매도청구권 행사의 요건에 해당하지 않으므로 이와 다른 전제에 선 위 피고들의 주장은 이유 없다.

라) 피고 EP, EQ는 원고로부터 이 사건 재건축사업 참가여부에 관한 최고를 받은 사실이 없다고 주장한다.

① 우편물이 등기취급의 방법으로 발송된 경우 그것이 도중에 유실되었거나 반송되었다는 등의 특별한 사정에 대한 반증이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 추정할 수 있는바(대법원 2017. 3. 9. 선고 2016두60577 판결 참조), 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 원고는 2016. 9. 27. 피고 EP에게 이 사건 재건축사업 참가여부에 관한 최고서를 발송하였으므로 위 최고서는 그 무렵 피고 EP에게 배달되었다고 추정할 수 있고 그것이 도중 유실되었다거나 반송되었다는 등의 특별한 사정에 대한 반증은 없다. 따라서 피고 EP에 대하여 이 사건 재건축사업 참가여부에 관한 유효한 최고가 있었다고 봄이 타당하므로 이와 다른 전제에 선 피고 EP의 주장은 받아들이지 않는다(설령, 피고 EP이 위와 같은 최고서를 받지 못하였다고 하더라도 이 사건 소송에서 재건축사업 참가여부에 대한 회답 최고서를 첨부한 소장 부분 서증과 준비서면 등을 송달받았으므로, 그로부터 2개월이 지나도록 이 사건 재건축사업에 참가하겠다는 회답을 하였음을 증명할 객관적인 증거가 없는 이상 피고 EP의 주장은 역시 이유 없다).

② 을마 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고는 2016. 9.경 피고 EQ에게 발송한

1차 최고서가 반송되어 오자, 2016. 11. 16. 피고 EQ에게 2차 최고서를 발송하였고 위 최고서가 2016. 11. 18. 피고 EQ의 친지에게 배달된 사실, 위 1차, 2차 최고서를 첨부한 이 사건 소장 부분이 2017. 2. 24. 피고 EQ의 조카인 ER에게 배달된 사실이 인정되기는 한다. 그러나 피고 EQ는 2017. 2. 28. 열람 및 복사신청서를 제출하여 이 사건 소장 부분을 열람 및 복사하였으므로 위 일시에 이 사건 재건축사업 참여여부에 관한 원고의 최고를 수령했다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 EQ의 주장은 받아들이지 않는다.

(3) ES은 이 사건 정비구역에서 제척되어야 한다는 주장

가) 서울 서초구 ET 지상 집합건물인 ES(이하 'ES'이라 한다)의 구분소유자인 피고들2) 은, ES은 그 상태가 양호하여 노후·불량건축물에 해당하지 않으므로 정비구역에서 제척되어야 하는데, 이 사건 재건축사업에 관한 정비구역지정 고시는 ES보다 더 노후·불량한 건축물들은 정비구역에서 제척하였음에도 불구하고 ES을 이 사건 정비구역에 포함시켰으므로 위법하여 무효이고, 그에 기초한 원고의 매도청구권 행사도 위법하다고 주장한다. 그러나 위 피고들이 주장하는 사정만으로는 이 사건 재건축사업에 관한 정비구역지정 고시가 중대하고 명백한 하자로 인하여 당연무효에 해당한다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이와 다른 전제에 선 위 피고들의 주장은 받아들이지 않는다.

나) 위 피고들은 원고가 위 피고들에게 이 사건 재건축사업에 관한 수분양권이 없다는 잘못된 전제에서 사업 참여여부를 최고하였으므로, 그와 같이 잘못된 최고에 기초한 원고의 매도청구권 행사 역시 위법하다고 주장한다. 구 도시정비법 시행령(2012. 7. 31. 대통령령 제24007호로 개정되기 전의 것) 제52조 제1항 제3호, 제2항 제1호(이하 '이 사건 시행령 조항'이라 한다)는 단독주택재건축사업의 경우 시·도 조례로 정하는 금액·규모·취득 시기 또는 유형에 대한 기준에 부합하지 아니하는 토지 등 소유자는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 분양대상에서 제외할 수 있고, 다만 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다고 규정하고 있고, 위 시행령의 위임을 받은 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제37조 제1항(이하 '이 사건 조례'라 한다)은 단독주택재건축사업으로 건립되는 공동주택의 분양대상자를 관리처분계획기준일을 기준으로 종전의 건축물 중 주택 및 그 부속토지를 소유한 자로 정하고 있다. 여기에 을나 제4, 9,

13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 이 사건 정비구역이 '2010 서울 도시·주거환경정비 기본계획'을 통해 단독주택재건축 정비예정구역으로 지정됨에 따라 이 사건 재건축사업은 단독주택재건축사업으로 진행되고 있는 점, ES의 경우 오피스텔로서 주택법 및 그 시행령에 따른 준주택에 해당하는 점, 원고가 조합원 전원의 동의를 받아 준주택 소유자들의 수분양권에 관한 기준을 달리 정한 바가 없는 점 등을 종합해 보면, ES의 구분소유자들인 위 피고들은 이 사건 재건축사업에 따른 분양대상자에 해당하지 않는다고 봄이 타당하다.

이에 관하여 위 피고들은 이 사건 시행령 조항이 개정 시행령(2012. 7. 31. 대통령령 제24007호로 개정된 것)을 통해 삭제되었으므로 이 사건 조례는 그 위임의 근거가 상실되어 효력이 없다고 주장한다. 그러나 위 개정 시행령의 부칙 제6조 제1항이 "이 영 시행 당시 정비기본계획이 수립된 경우 정비계획의 수립에 대해서는 제52조 제2항 제1호의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다."고 규정하여, 이미 정비기본계획이 수립되어 있는 사업에 대해서는 이 사건 시행령 조항이 계속해서 적용된다는 점을 명확하게 규정하고 있으므로, 이와 다른 전제에 선 위 피고들의 주장은 이유 없다.

(4) 시가 감정결과와 적정성에 관한 주장

일부 피고들은 이 사건 감정결과가 이 사건 각 부동산의 개발이익을 제대로 반영하지 못하고 있다거나, 원고의 매도청구권 행사로 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 체결된 이후 부동산 시세가 급등하는 중대한 사정변경이 있었으므로 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금은 매매계약 체결일이 아니라 2020년 말경 또는 2021년 이후의 시가를 기준으로 산정되어야 한다고 주장한다. 감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 하는 것인바(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 참조), 이 사건 감정결과에 따르면 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액에 이 사건 사업에 따른 개발이익이 포함되어 있는 사실이 인정되고, 위 피고들이 들고 있는 증거들이나 사정만으로는 이 사건 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

또한 구 도시정비법 제39조, 구 집합건물법 제48조에 의한 매도청구권이 행사되면 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되고, 이때의 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격을 의미한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 참조). 이와 달리 경제상황의 변화로 부동산 시세가 급등한 이후의 어느 시점을 기준으로 매매대금을 산정하여야 한다는 위 피고들의 주장은 위 각 법 규정에 반하는 것으로서 받아들이지 않는다.

(5) 피고 GD의 주장

가) 피고 GD은 국외에 거주하고 있었기 때문에, 그 대리인인 GE이 원고를 찾아가 그 주소와 연락처를 알려주면서 재건축 동의 최고서를 위 GE에게 발송해 줄 것을 요청하였음에도 불구하고, 원고는 악의적으로 사람이 거주하지 않는 이 사건 154번 부동산의 주소로 최고서를 발송하고 이 사건 소송에 이르러서도 피고 GD의 소재를 알 수 없는 것과 같은 외관을 만들어 최고서가 공시송달이 되도록 하였으므로 피고 GD에 대한 최고 절차는 없었던 것과 다름 없으며, 원고는 GE이 제출한 피고 GD의 조합설립동의서를 정당한 이유 없이 반려하기도 하였으므로, 원고의 피고 GD에 대한 매도청구는 위법하다고 주장한다.

피고 GD이 제출한 증거만으로는 피고 GD이 원고에게 대리인 GE을 통하여 조합설립 동의에 관한 최고서를 받아보겠다는 취지의 의사표시를 하였다거나, 원고가 피고 GD의 소재를 알고 있었음에도 불구하고 악의적으로 잘못된 주소로 최고서를 송달하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 피고 GD의 대리인인 GE이 원고에게 피고 GD의 조합설립동의서를 제출하였다거나, 원고가 이를 정당한 사유 없이 반려하였음을 인정할 객관적인 증거 역시 존재하지 않는다. 따라서 피고 GD의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나) 피고 GD은, 구 도시정비법 제45조 제1항에 따라 건축물 또는 토지의 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우에는 해당 건축물 또는 토지의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁하여야 하는데, 원고는 그와 같은 절차를 거치지 않았으므로 피고 GD에 대한 원고의 매도청구는 위법하다고 주장한다.

구 도시정비법 제45조 제1항은 건축물 또는 토지 소유자의 소재확인이 현저히 곤란한 경우에는 해당 건축물 또는 토지의 감정평가금액에 해당하는 금액을 법원에 공탁함으로써 정비사업을 시행할 수

있도록 하고 있는바, 위 조항은 매도청구권 행사를 통한 매매계약의 체결 없이 정비사업을 시행하는 경우에 적용되는 것이므로 여기서 정하고 있는 공탁 등의 요건은 같은 법 제38조에 따른 매도청구권 행사의 요건 및 절차와 무관하다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고 GD의 주장은 받아들이지 않는다.

(6) 피고 GF의 주장

피고 GF은 피고 GF 소유의 부동산이 이 사건 정비구역에 포함되어 있지 않으므로 원고의 피고 GF에 대한 매도청구는 이유 없다고 주장하나, 갑 제29호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면 피고 GF 소유의 이 사건 130번 부동산이 이 사건 정비구역에 편입된 사실이 인정되므로, 위 주장은 받아들이지 않는다.

(7) 피고 BY의 주장

피고 BY는, 망 BV가 피고 BY를 배제한 나머지 자녀들에게 이 사건 각 부동산 등을 포괄유증하였으므로, 피고 BY는 이 사건 각 부동산의 승계인이라고 볼 수 없어, 원고의 피고 BY에 대한 청구는 이유 없다고 주장한다.

유증이 포괄적 유증인가 특정유증인가는 유언에 사용한 문언 및 그 외 제반 사정을 종합적으로 고려하여 탐구된 유언자의 의사에 따라 결정되어야 하고, 통상은 상속재산에 대한 비율의 의미로 유증이 된 경우는 포괄적 유증, 그렇지 않은 경우는 특정유증이라고 할 수 있지만, 유언공정증서 등에 유증한 재산이 개별적으로 표시되었다는 사실만으로는 특정유증이라고 단정할 수는 없고 상속재산이 모두 얼마나 되는지를 심리하여 다른 재산이 없다고 인정되는 경우에는 이를 포괄적 유증이라고 볼 수도 있다(대법원 2003. 5. 27. 선고 2000다73445 판결 참조).

을머 제1호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 망 BV가 2021. 8. 19. 유언공정증서(증서 2014년 제488호)를 통하여 이 사건 108, 116번 부동산을 비롯하여 서울 서초구 GG동, GH동에 위치한 부동산들을 GI에게 100분의 10, 피고 BZ에게 100분의 10, 피고 CA에게 100분의 39, 피고 CB에게 100분의 18, GJ에게 100분의 8, GK에게 100분의 8, GL에게 100분의 7의 각 비율로 유증한 사실이 인정되기는 하나, 위 사실만으로는 망 BV에게 위 유언공정증서에 기재된 부동산 외에 다른 상속재산이 없다고 단정하기 어려우므로 위 유언공정증서에 따른 유증은 특정유증이라고 봄이 타당하다. 따라서 망 BV의 법정상속인인 피고 BY는 그 상속비율에 따라 망 BV의 권리의무를

상속받았고, 위 유언공정증서에 따른 수증자들은 피고 BY에 대하여 유증을 이행할 것을 청구할 수 있는 채권을 취득할 뿐이다. 이와 다른 전제에 선 피고 BY의 주장은 받아들이지 않는다.

(8) 피고 BT의 주장

피고 BT는 망 BS의 상속인으로서 서울가정법원에서 한정승인심판결정을 받았고 서울회생법원에서 상속재산파산결정을 받았다고 하면서 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 위 주장은 받아들이지 않는다.

다. 소결론

따라서 별지5 인용내역표(1) 기재 피고들의 경우 위 표 '대상 부동산'란에 기재된 해당 부동산에 설정되어 있는 권리제한등기의 채권최고액이 해당 부동산의 시가를 초과하기 때문에 원고는 그 매매대금 전액의 지급을 거절할 수 있다. 위 피고들은 원고에게 위 표 '대상 부동산'란에 기재된 해당 부동산에 관하여 별지4 매매계약 체결일 표 '매매계약일'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

한편 별지6 인용내역표 (2), 별지7 인용내역표(3) 기재 피고들은 원고로부터 위 각 표의 '매매대금'란 기재 해당 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 위 각 표의 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 별지4 매매계약 체결일 표 '매매계약일'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

가. 피고 O의 반소 청구에 관한 판단

1) 피고 O의 주장 원고는 구 도시정비법 제46조에 따라 이 사건 재건축사업에 관한 사업시행인가 고시일인 2017. 9. 7. 이후 토지 등 소유자들에게 분양신청기간 및 장소를 통지해야 할 의무가 있었음에도 이를 이행하지 않았으므로, 이 사건 소송을 비롯하여 원고가 피고 O에 대하여 제기한 부동산처분금지가처분 및 건물점유이전금지가처분 신청 등은 모두 위와 같은 위법행위에 기초한 것으로서 부적법하다. 원고는 2018. 8. 29. 피고 O와 '피고 이는 원고에 조합설립동의서를 제출하고, 원고는 관리처분계획인가 이후 관련 절차에 따라 피고 O를 조합원으로 추가 등재하기로 하여 조합원으로서 분양신청을 할 수 있도록 조치한다'는 내용의 합의를 하였음에도 불구하고 이를

이행하지 않았다. 원고는 이 사건 정비구역 내에 위치한 피고 ○ 소유의 주택을 심하게 훼손하기도 하였다. 피고 ○는 원고의 위와 같은 불법행위로 인하여 재산적, 정신적 손해를 입었으므로, 원고는 그 손해배상의 일부로 청구취지 기재 금액을 지급하여야 한다.

2) 구체적 판단 가) 사업시행인가에 관한 절차 미준수 주장에 관하여

구 도시정비법 제39조 및 구 집합건물법 제48조에 따른 매도청구권 행사는 재건축사업에 관한 사업시행인가를 요건으로 하지 않는다. 따라서 원고가 사업시행인가와 관련된 제반 절차를 적법하게 준수하지 않았기 때문에 그 이전에 이루어진 원고의 매도청구권 행사와 그에 기초한 각종 소송 및 신청의 제기가 위법하다는 취지의 피고 ○의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 조합원 자격 부여 관련 합의 미이행 주장에 관하여

을사 제2, 3호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고와 피고 ○가 2018. 8. 29. 피고 ○는 이 사건 재건축사업에 관한 조합설립동의서를 원고에 제출하고, 원고는 관리처분계획인가 이후 관련 절차에 따라 피고 ○에게 조합원 자격을 부여할 것을 약속한다'는 취지의 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였고, 피고 ○가 같은 날 원고에게 조합설립동의서를 제출한 사실은 인정된다. 그러나 갑 제6호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정, 즉 원고의 정관 제8조 제1항이 조합설립에 동의하지 아니한 자는 분양신청기한까지 조합설립동의서를 제출하여 조합원이 될 수 있다고 정하고 있는데, 원고가 이 사건 재건축사업에 관한 사업시행인가를 받은 후 분양신청기간을 2017. 9. 15.부터 2017. 10. 20.까지로 정하여 토지 등 소유자에게 공고하였음에도 피고 ○는 위 기간 내에 원고에게 조합설립동의서를 제출하지 않은 사실, 공법인인 재건축조합과 조합원에 대하여 구속력을 가지는 자치법규인 정관에 위반되는 활동은 원칙적으로 허용되지 않는바, 원고가 임의로 이 사건 합의를 통하여 원고에게 조합설립동의서를 제출받음으로써 조합원의 자격을 부여할 수는 없고, 이 사건 합의에 따르더라도 원고는 피고 ○에게 관리처분계획 인가 이후 관련 절차에 따라 피고 ○에 대한 조합원 추가 등재를 내용으로 하는 조합설립변경인가를 신청하여 조합원 자격을 부여할 것을 약속하였을 뿐인 점 등을 종합해 보면, 피고 ○가 원고의 조합원 지위를 상실하게 된 것은 분양신청기한 내에 조합설립동의서를 제출하지 않았기 때문이고, 원고의 이 사건 합의 위반과 피고 ○가 주장하는 조합원 지위 상실 등의 손해 사이에 인과관계가 있다고 보기 어렵다. 따라서 이와

다른 전제에 선 피고 O의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 주택 훼손 등 주장에 관하여

피고 O는 원고가 피고 소유의 주택을 권원 없이 훼손하였다는 주장도 하고 있으나 이를 인정할 증거가 없으므로, 위 주장도 받아들이지 않는다.

나. 피고 B, C, D, L, M, 피고 E, F, G, H, K, I, J의 반소 청구에 관한 판단

1) 위 피고들의 주장 위 피고들은 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행제공을 완료하였고 그 인도도 마쳤으므로, 원고는 위 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약에 따른 매매대금 및 이에 대하여 위 피고들이 부동산 인도 및 소유권이전등기절차의 이행제공을 완료한 다음날부터 다 갚는 날까지의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 관련법리 쌍무계약에 있어서 당사자의 채무에 관하여 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 불성실한 상대방사자에게 구실을 주게 될 수도 있으므로 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그의 시기와 구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하는 것이며(대법원 1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결, 대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다83827 판결 등 참조), 부동산매매계약에서 매도인의 소유권이전등기절차 이행의무와 매수인의 매매잔대금 지급의무가 동시이행관계에 있는 한 쌍방이 이행을 제공하지 않는 상태에서는 이행지체로 되는 일이 없을 것인바, 매도인이 매수인을 이행지체로 되게 하기 위하여는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하면 된다(대법원 1996. 7. 30. 선고 96다17738 판결 등 참조).

3) 판단 가) 인정사실

을차 제1, 2호증, 을카 제1, 2호증, 을너 제1, 2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음과 같은 사실이 인정된다.

① 피고 B, C, D은 위 피고들이 소유한 이 사건 101번 부동산의 소유권이전등기절차에 필요한 제반서류들을 그 대리인인 법무법인 신원에 맡겨놓고, 2018. 8. 10. 원고에게 '매매대금의 지급과 상환으로 위 서류들을 수령할 수 있고, 위 부동산은 일반 공중의 통행에 제공된 도로이므로 곧바로 이를 원고에 인도한다'는 취지의 통보를 하였으며, 위 통보는 2018. 8. 13. 원고에게 도달하였다.

② 피고 L, M은 위 피고들이 소유한 이 사건 88번 부동산의 소유권이전등기절차에 필요한 제반서류들을 그 대리인인 법무법인 정의에 맡겨놓고, 2020. 10. 8. 원고에게 '매매대금의 지급과 상환으로 위 서류들을 수령할 수 있고, 피고 L 등은 위 부동산에서 퇴거하여 다른 부동산으로 전입까지 완료하였다'는 취지의 통보를 하였으며, 위 통보는 2020. 10. 12. 원고에게 도달하였다.

③ 피고 E, F, G, H, K(K, 이하 '피고 K'라 한다), I, J(이하 '피고 E 등'이라 한다)은 위 피고들이 소유하고 있는 이 사건 93, 94, 95번 부동산의 소유권이전등기절차에 필요한 제반서류들을 그 대리인인 변호사 임상대에게 맡겨놓고, 2018. 9. 28. 원고에게 '매매대금의 지급과 상환으로 위 서류들을 수령할 수 있으므로 적어도 2018. 10. 말일까지 매매대금을 준비하여 위 변호사 사무실에 내방할 것을 요청하고, 위 각 부동산들은 일반 공중의 통행에 제공된 도로이므로 별도의 인도절차가 필요하지 않다'는 취지의 통보를 하였으며, 위 통보는 2018. 10. 1. 원고에게 도달하였다.

나) 판단

위 인정사실에 따르면 위 피고들은 이 사건 각 부동산의 소유권이전등기의무 및 인도의무에 관한 현실의 이행제공을 하였고 그 이행제공은 현재까지 계속되고 있으므로, 원고는 피고 B, C, D, L, M이 소유권이전등기의무 및 인도의무에 관한 이행제공을 마친 다음날, 피고 E 등이 소유권이전등기의무 및 인도의무에 관한 이행제공을 마친 후 원고에게 통보한 매매대금의 지급기한 다음날부터 각 위 피고들에 대한 매매대금 지급의무에 관한 이행지체에 빠졌다고 봄이 타당하다.

따라서 원고는 위 피고들에 대하여 별지6 인용내역표(2) '매매대금'란 기재 해당 금액 및 이에 대하여 피고 B, C, D에 대하여는 2018. 8. 14.부터, 피고 L, M에 대하여는 2020. 10. 13.부터, 피고 E 등에 대하여는 2018. 11. 1.부터 각 원고가 그 이행의무의 존재 여부와 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2022. 6. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 「소송촉진 등에 관한 특례법」이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(위 피고들은 반소 청구취지 및 청구원인변경신청서의 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 구하고 있으나, 이 사건 소송에서 원고와 위 피고들 사이에 체결된 매매계약의 매매대금을 산정하기 위한 감정이 이루어졌고 그에 관하여 당사자들 사이의 다툼이 계속되었던 이상 원고로서는 이 사건 판결 선고일까지 그 이행의무의 존재

여부와 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는바, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제2항에 따라 이 사건 판결 선고일 전까지는 원고가 지급할 지연손해금에 위 법이 정한 이율을 적용할 수 없으므로, 위 피고들의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다).

4. 결론

그렇다면 이 사건 소 중 소유권보존등기절차 이행 청구 부분은 부적법하므로 이를 각하하고, 별지5 인용내역표 (1) 기재 피고들, 별지6 인용내역표 (2) 기재 피고들, 피고 승계참가인들, 피고(선정당사자) 및 선정자들에 대한 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 별지7 인용내역표 (3) 기재 피고들에 대한 본소 청구, 피고 B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 본소, 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 피고 N에 대한 본소 청구, 피고 O의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사허준서

판사류의준

판사염정원

별지

- 1) 이 사건 소송에 이르러 상속인으로 당사자표시정정이 이루어진 피고들이나 승계참가한 자들 제외
- 2) 피고 EU, EV, EW, EX, EY, EZ, FA, FB, FC, FD, FE, FF, FG, FH, FI, FJ, FK, FL, FM, FN, FO, FP, FQ, FR, FS, FT, FU, DY, FV, FW, FX, FY, FZ, GA, GB, GC, 피고(선정당사자) CE