

서울중앙지방법원 2024. 9. 5 선고 2024가합44820, 2024가합44837 판결 [매도청구 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고) A건물 구분소유자관리단 겸 상가재건축조합

소송대리인 법무법인 윤중 담당변호사 김흥준

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 김민우

변 론 종 결 2024. 7. 25.

판 결 선 고 2024. 9. 5.

주 문

1. 이 사건 반소 중 지연손해금 청구 부분을 각하한다.
2. 가. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 656,000,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
나. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 656,000,000원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 그 중 90%는 원고(반소피고)가, 10%는 피고(반소원고)가 각

부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 본소 : 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
- 반소 : 원고(반소피고)는 피고(반소원고)로부터 별지 목록 기재 각 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)에게 656,000,000원 및 이에 대하여 위 각 부동산의 인도 완료일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.1)

이 유

본소, 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 서울 강남구 C에 있는 집합건물 A건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 구분소유자들로 구성된 관리단이자 이 사건 건물의 재건축을 추진하기 위해 설립된 상가재건축조합으로, 2020. 10. 15. 이 사건 건물에 관한 재건축결의를 하였다.
- 2) 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 이 사건 건물의 D, E호인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 합하여 '이 사건 각 호실'이라 한다)의 소유자로서 원고의 설립과 재건축결의에 동의하고 원고의 조합원이 된 자이다.

나. 분양신청 공고 및 관리처분계획 기준의 의결

- 1) 원고는 2022. 10. 24. 조합원들을 대상으로 신청 기간을 2022. 11. 1.부터 2022. 12. 6.까지로

한 분양신청을 공고하면서 '분양신청 공고일까지 원고에게 신탁등기를 하지 않았거나 분양신청 기간 내에 분양신청을 하지 않은 경우, 분양신청 기간 만료 후 즉시 조합원의 지위를 상실하게 되며 현금청산 대상자로 구분되어 매도청구소송을 진행하게 된다.'라는 취지의 공지를 하였다. 한편 피고는 2022. 8. 10. 원고에게 이 사건 각 호실에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기(이하 '이 사건 신탁등기'라 하고, 그 원인이 되는 신탁을 '이 사건 신탁'이라 한다)를 마쳐 주었으나, 위 신청 기간 내에 분양신청을 하지는 아니하였다.

2) 원고는 2023. 2. 16. 관리처분계획 총회를 개최하여 기존의 정관을 아래와 같이 변경하고, 분양신청을 하지 않거나 신탁등기를 하지 않은 자 등에 대하여 현금청산을 한다는 내용의 관리처분계획 기준(이하 '이 사건 관리처분계획 기준'이라 한다)을 의결하였다. 원고의 정관과 이 사건 관리처분계획 기준 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

■ 이 사건 관리처분계획 기준

제10조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 조합원 중 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자, 조합원 분양신청 마감일 이전까지 원고에게 신탁등기를 아

니한 자에 대하여는 원고의 정관 제42조 규정에 의거 현금청산 한다.

② 위 제1항에 의한 청산금을 지급받을 자가 이를 받을 수 없거나 거부한 때, 총·호수 배정 후 분양계약을 체결하지 아니한 현금청산 대상자 등은 매도청구 등의 법적, 행정적 절차에 따른다.

■ 원고의 정관

제42조(분양신청 등) ① 제43조 제4호의 분양신청 기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 한다. 다만, 원고는 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단되는 경우에는 분양신청 기간을 20일 범위 내에서 연장할 수 있으며, 관리처분계획 변경 등으로 인해 필요한 경우 이사회 의결을 거쳐 잔여 물량에 한해 추가로 분양신청을 받을 수 있다.

④ 원고는 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 매도청구소송 선고일로부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다. 그 금액은 감정평가업자 2이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청을 철회한 자
3. 관리처분계획 총회일(관리처분계획이 변경될 경우 변경총회일) 이전 이사회 의결로 정하는 기간 내에 원고에게 신탁등기를 하지 아니한 자
4. 관리처분계획 총회 개최 후 원고가 정한 기간 이내에 분양계약체결을 하여야 하며, 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

원고의 정관과 이 사건 관리처분계획 기준에 의하면 원고에게 분양신청을 하지 않은 피고는 현금청산

및 매도청구의 대상자가 되고, 이에 원고가 이 사건 소장 부분의 송달로써 매도청구권을 행사한 이상 원고와 피고 사이에 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 4. 16. 이 사건 각 호실에 관하여 그 당시의 시가를 매매대금으로 한 매매계약이 성립하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 각 호실에 관하여 2023. 4. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 호실을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에게 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고 사이에 이 사건 소장 부분이 송달된 날 이 사건 각 호실에 관하여 그 당시의 시가를 매매대금으로 한 매매계약이 성립하였다. 따라서 원고는 피고로부터 동시이행관계에 있는 이 사건 각 호실의 인도를 받음과 동시에 피고에게 매매대금으로 이 사건 소장 부분 송달일을 기준으로 한 이 사건 각 호실의 시가 상당액 656,000,000원 및 이에 대하여 피고가 원고에게 이 사건 각 호실을 인도하는 다음 날부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 전제되는 법률관계에 관한 판단

1) 매매계약의 성립

원고는 정관 제42조, 이 사건 관리처분계획 기준 제10조에 따라 분양신청을 하지 아니한 조합원의 건축물 또는 그 밖의 권리를 현금으로 청산하여야 하는데, 피고는 분양신청을 하지 않아 그 기간 종료일 다음날인 2022. 12. 7. 현금청산 대상자가 되었다고 봄이 상당하고, 이에 따라 같은 날 원고와 피고 사이에 이 사건 각 호실에 관하여 그 시가 상당액을 매매대금으로 한 매매계약이 성립되었다.

2) 매매대금의 범위

가) 이 사건 각 호실의 시가

이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 4. 16.을 기준으로 한 이 사건 각 호실의 시가가 656,000,000원(= D호 535,000,000원 + E호 121,000,000원)인 사실은 감정인 F(이하 '감정인'이라고만 한다)의 감정결과, 이 법원의 감정인에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있고, 2022. 12. 7.을 기준으로 한 이 사건 각 호실의 시가도 이와 동일할 것으로 추인되므로, 위 매매계약의 매매대금은 656,000,000원이 된다.

나) 원고의 주장에 관한 판단

(1) 이에 대하여 원고는 이 사건 감정결과에서 산정한 이 사건 각 호실의 시가가 원고의 다른 구분소유자에 대한 매도청구 사건에서 이 사건 각 호실 및 이 사건 건물의 다른 호실에 관하여 이루어진 감정결과에 비추어 과다한데다가, 이 사건 건물 재건축 사업의 추진에 따라 예상되는 개발이익이 대폭 하락한 사정이 반영되지 않아 부당하다는 취지의 주장을 한다.

(2) 그러나 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조). 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보면, 감정인은 이 사건 각 호실과 같은 건물 내에 위치하고 거래시점이 감정평가의 기준시점과 인접하며 이용 상황이 유사한 G호를 비교사례로 선정한 후, 층·위치·향별 효용, 주 출입구 및 승강기와의 거리, 면적 및 대지권의 크기, 인근 거래사례 등을 검토한 끝에 호별 요인을 0.330(D호) 및 0.297(E호)로 적용함으로써 이 사건 각 호실이 1층에 위치한 비교사례보다 층별 효용 등의 면에서 열세인 점을 보정하여 이 사건 감정결과를 도출하였음을 인정할 수 있는데, 이와 같은 감정인의 감정방법이나 과정 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다. 나아가 이 사건 각 호실의 시가에 관하여 관련 원고의 다른 구분소유자들에 대한 매도청구 사건에서 이 사건 각 호실 및 이 사건 건물의 다른 호실에 관하여 이루어진 감정결과보다 이 사건 감정결과가 그 평가액이 높다는 사정만으로 이 사건 감정결과에 어떠한 잘못이 있다고 볼 수는 없을 뿐만 아니라, 원고가 제출한 자료를 통틀어 보더라도 이 사건 건물의 재건축 추진에 따른 개발이익이 하락하는 추세에 있음을 알 수 있는 자료는 달리 발견되지

않는다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 본소청구에 관한 판단

1) 소유권이전등기절차 이행청구에 관한 판단

가) 집합건물 재건축 사업의 사업시행자가 분양신청을 하지 아니한 구분소유자에게 청산금의 지급의무를 부담하는 경우에, 공평의 원칙상 구분소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 전유부분의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무를 부담하고, 이러한 권리제한등기 없는 소유권 이전의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이나, 구분소유자가 그 전유부분에 관하여 이미 사업시행자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산금을 지급받기 위하여 별도로 소유권을 이전할 의무는 부담하지 아니한다고 봄이 상당하다.

나) 위와 같은 해석론에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 원고가 2022. 8. 10. 피고로부터 이 사건 신탁등기를 마쳤음은 앞서 본 바와 같은데, 현금청산 대상자가 된 피고가 조합원 자격을 상실함에 따라 이 사건 신탁은 그 목적 달성 불능을 이유로 종료되었다. 그런데 위탁자가 분양신청을 하지 아니하는 경우 현금으로 청산하도록 규정하고 있는 원고의 정관 및 이 사건 관리처분계획 기준의 내용, 이 사건 건물 재건축 사업의 원활한 진행을 위하여 이 사건 신탁등기가 마쳐진 점 등에 비추어 보면, 피고가 사업시행자인 원고에게 분양신청을 하지 아니하여 현금청산 대상자가 됨으로써 이 사건 신탁이 종료하였다면 그 신탁재산이었던 이 사건 각 호실은 원고에게 확정적으로 귀속되는 것이므로, 원고가 이미 자신 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐진 이 사건 각 호실에 관하여 신탁법 제31조 제1항 단서의 규정에 따라 수탁자의 고유재산으로 하는 법원의 허가를 얻어 원고의 고유재산으로 된 취지의 등기와 신탁등기의 말소등기를 하는 방안을 고려함은 별론으로 하고, 피고가 원고로부터 위 신탁재산에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 신탁등기의 말소등기 및 소유권이전등기의 신청절차를 인수하고, 다시 원고에게 현금청산을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무는 인정되지 않는다. 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

2) 인도청구에 관한 판단

원고가 피고로부터 이 사건 각 호실을 656,000,000원에 매수하기로 하는 매매계약이 2022. 12. 7. 성립하였음은 앞서 본 바와 같다. 위와 같은 매매계약에 의한 원고의 매매대금 지급 의무와 피고의 이 사건 각 호실 인도 의무는 동시이행관계에 있고, 피고가 반소로써 위 매매대금의 지급 청구를 하고 있는 이상 그러한 피고의 주장 속에는 원고의 이 사건 각 호실 인도청구에 대한 동시이행의 항변을 하는 취지도 포함되어 있다고 할 것이므로, 2) 피고는 원고로부터 위 매매대금 656,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 호실을 인도할 의무가 있다.

다. 반소청구에 관한 판단

1) 피고가 원고에게 이 사건 각 호실을 656,000,000원에 매도하기로 하는 매매계약이 2022. 12. 7. 성립하였음은 앞서 본 바와 같다. 한편 피고는 이 사건 각 호실 인도의무와 위 매매대금 지급의무가 동시이행관계에 있음을 자인하고 있으므로, 원고는 피고로부터 이 사건 각 호실을 인도받음과 동시에 피고에게 위 매매대금 656,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 피고는 원고를 상대로 위 매매대금에 대하여 이 사건 각 호실 인도 완료일 다음 날부터의 지연손해금 지급도 아울러 구한다. 그런데 피고의 이 부분 반소는 장래이행의 소에 해당하는데, 원고가 피고로부터 이 사건 각 호실을 인도받은 이후에도 위 매매대금을 지급하지 않을 것임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 반소는 미리 청구할 필요가 인정되지 아니하여 부적법하다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 반소 중 지연손해금 청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 피고의 나머지 반소청구는 이유 있어 이를 인용하며, 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 그 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이상원 판사 정재우 판사 권지은

별지

인도를 받음과 동시에 위 돈의 지급을 구하고 있으나, 피고(반소원고)가 원고(반소피고)에게 이미 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었음은 아래 이유 제1의 나.1)항에서 보는 바와 같으므로, 이와 같은 사정을 고려하여 피고(반소원고)의 청구취지를 위 기재와 같이 선행하기로 한다.

2)피고는 위 매매대금에 대하여 이 사건 각 호실 인도 완료일 다음 날부터의 지연손해금의 지급도 구하고 있으나, 피고의 반소 중 위 지연손해금 청구 부분은 뒤에서 보는 바와 같이 부적법하므로 고려하지 않는다.