

부산지방법원 동부지원 2023. 6. 15 선고 2021가단212193(본소), 2022가단115558(반소) 판결
[소유권이전등기 · 분양대금반환 등 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 해인, 담당변호사 임동규

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 윤태영

변 론 종 결 2023. 4. 27.

판 결 선 고 2023. 6. 15.

주 문

1. 피고(반소원고)는, 원고(반소피고)로부터 315,500,000원을 지급받음과 동시에, 원고(반소피고)에게 별지 기재 각 부동산에 관하여 2023. 1. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 감정비용을 포함한 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

원고(반소피고)의 2022. 1. 10.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 변경된 청구취지 제1항 중 “이 사건 소장부분 송달일자 매매”를 “2023. 1. 23.자 매매”로 하는 외에는 주문 제1항과 같다.

[반소]

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)는 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다)에게 20,000,000원 및 이에 대하여 2008. 4. 30.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지 연 6%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. C 주식회사(이하 ‘C’이라 한다)는 2004년경부터 부산 남구 D 일대 총 19필지의 사업부지에 실내스키장과 상가를 신축하여 이를 분양운영하는 사업을 시행하였다(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다).

나. C은 위 사업부지 중 부산 남구 D 외 2필지에 집합건물인 ‘E건물’(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 신축하였다. 피고는 2006. 3. 31.과 같은 해 4. 8. 위 건물 중 별지 기재 각 상가(F호와 G호, 이하 합하여 ‘이 사건 상가’라 한다)에 관한 분양계약을 체결하고(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다), 2008. 4. 30. 이를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편 C은 주식회사 H(이후의 상호 변경에도 불구하고 이하 ‘H’이라고만 한다)과 사이에 이 사건 건물과 나머지 사업부지에 관하여 부동산신탁계약을 체결하고 위 사업을 진행하다가 2008. 6. 2. 무렵 당좌거래의 정지 등으로 영업을 중지하게 되었다. H은 우선수익자의 요청으로 이 사건 건물 중 그 명의로 아직 남아있는 275개 상가 호실과 나머지 사업부지(이하 통틀어 ‘공매 대상 부동산’이라 한다)에 대한 공매절차를 개시하였으며, 원고가 위 공매절차에서 낙찰받아 2012. 10. 5. H으로부터 공매 대상 부동산을 125억 원에 매수하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 공매계약’이라 한다)을 체결하고 2012. 10. 25. 이를 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 이후 2021. 2. 9. 기준으로, 이 사건 건물의 구분소유자 56명 중 47명(83.9%, 전유면적 비율 96.2%)이 재건축에 관한 결의를 서면결의로 진행하기로 하고, 이 사건 건물의 재건축과 원고를 매수지정자로 선정하는 데에 동의하는 내용의 '재건축 동의서'를 제출하였다.

마. 이 사건 건물의 관리단은 재건축 동의서를 제출하지 않은 피고에게 2021. 3. 11.부터 3. 30.까지 사이에 네 차례에 걸쳐 '이 사건 건물에 관한 재건축결의가 적법하게 이루어졌으니, 2개월 이내에 위 재건축결의에 따른 재건축 사업에 대한 참가 여부에 대해 회답해줄 것을 최고한다'는 취지의 최고서를 발송하였으나 위 최고서는 피고가 수령을 거부하여 모두 반송되었다.

바. 이에 원고는 2021. 6. 8. 이 사건 소를 제기하면서 위 최고서를 첨부한 이 사건 소장에서 피고에게 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조 제4항에 따른 매도청구권을 행사한다'는 의사를 표시하였고, 이 사건 소장부분은 2021. 11. 22. 피고에게 송달되었다.

사. 피고는 답변서를 통하여 재건축결의의 효력을 다투며 이 사건 건물의 재건축에 참가하지 않겠다는 의사를 표시하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구

가. 매매계약의 성립

1) 집합건물법 제41조 제1항, 제47조의 규정에 따르면, 제47조 소정의 재건축결의 역시 제41조 제1항에 의한 서면결의가 가능하고(대법원 1999. 8. 20. 선고 98다17572 판결, 2003. 5. 13. 선고 2003다2628 판결 등 참조), 한편 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 그 소장 부분에 재건축 참여 여부에 대한 회답 최고서를 첨부한 경우, 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 소장부분 송달 이후 도래한

회답기간 경과일 다음날을 매매계약 성립일로 볼 수 있다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다63380 판결 등 참조).

2) 위 인정 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 건물의 재건축에 관한 결의는 이 사건 건물의 구분소유자들이 제출한 서면결의서(재건축동의서)의 집적에 따라 집합건물법 제41조 제1항에 따른 서면결의의 방식으로 2021. 2. 9. 유효하게 성립하였고(이하 ‘이 사건 재건축결의’라 한다), 집합건물법 제48조 제4항에 따른 매수지정자로 지정된 원고는 이 사건 소제기로써 피고에 대한 매도청구권을 행사하였으며, 피고는 최고서가 첨부된 이 사건 소장부분을 받고도 이 사건 건물의 재건축에 참가하지 않겠다는 의사를 표시하였으므로, 결국 원고와 피고 사이에 이 사건 소장부분 송달일부터 회답기간 2개월이 경과한 다음 날인 2022. 1. 23. 이 사건 상가의 시가를 매매대금으로 한 매매계약이 성립하였다.

나. 매매대금의 액수

1) 집합건물법 제48조 제4항에서 말하는 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서 당해 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조).

2) 이 법원의 감정인 I에 대한 시가감정촉탁결과에 따르면, 이 사건 건물의 재건축으로 인한 개발이익을 포함하여 산정한 2021. 11. 24. 기준 이 사건 상가의 시가는 315,500,000원[= 157,750,000원(F호) + 157,750,000원(G호)]인 사실이 인정되고, 위 매매계약 성립간주일 당시의 시가도 이와 동일할 것으로 추인된다.

다. 소결

따라서 피고는 동시이행관계를 자인하고 있는 원고로부터 매매대금으로 315,500,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 상가에 관하여 2022. 1. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 상가를 인도할 의무가 있다.

3. 반소청구

가. 피고의 주장

- 1) 원고는 이 사건 공매계약에 따라 C의 사업시행권을 양수하였고, 이 사건 건물 분양자로서의 지위와 의무를 승계하였으므로 사업시행자로서 이 사건 건물의 영업 정상화 및 활성화를 위해 노력할 의무가 있음에도 이를 불이행하였다. 피고는 원고의 채무불이행을 이유로 원고와의 분양계약을 해제한다.
- 2) 따라서 원고는 피고에게 분양대금을 반환하고, 손해를 배상할 의무가 있는바, 일부 청구로써 각 10,000,000원씩 합계 20,000,000원의 지급을 구한다.

나. 판단

- 1) 원고가 이 사건 공매절차를 통해 이 사건 건물 중 275개 상가 및 나머지 사업부지에 관한 소유권과 함께 C의 사업시행권을 양수하고, C이 분양하였으나 수분양자의 잔금미납 등을 이유로 소유권이전을 하지 못한 분양계약에 대한 분양자로서의 지위와 의무를 승계하기로 한 사실은 원고도 다투지 않는다.
- 2) 그러나 ① 피고는 원고가 이 사건 건물 분양자로서의 지위를 승계하기 이전에 이미 이 사건 분양계약에 따라 이 사건 상가의 소유권을 취득한 점, ② 이후 이 사건 사업이 정상적으로 진행되지 못하는 바람에 이 사건 건물이 십여 년간 그대로 방치되어 왔고, 이러한 사정으로 진행된 공매절차에서 원고가 이 사건 건물의 소유권을 취득하게 된 것인 점 등의 제반사정에 비추어 보면, 이 사건 건물에서 예정되었던 사업이 제대로 추진되지 않았다고 하더라도 이를 원고가 이 사건 분양계약에 따른 채무를 불이행한 것이라고 보기는 어렵고, 이러한 사정이 이 사건 분양계약의 해제사유가 된다고 보기도 어렵다.
- 3) 이와 다른 전제 아래에서 한 피고의 반소청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하며, 감정비용을 포함한 소송비용은 본소와 반소를 합하여 모두 피고가 부담하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 노행남

별지

부동산표시

1. 1동의 건물의 표시

부산광역시 남구 D, J, 부산광역시 수영구 K에 있는
E건물
[도로명주소] 부산광역시 남구 L

전유부분의 건물의 표시

제3층 F호
철근콘크리트조
14.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 남구 D 체육용지 118,956㎡
2. 부산광역시 남구 J 체육용지 503㎡
3. 부산광역시 수영구 K 체육용지 2,108㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 1. 11,895,600분의 7,792
2. 50,300분의 33
3. 210,800분의 138

2. 1동의 건물의 표시

부산광역시 남구 D, J, 부산광역시 수영구 K에 있는
E건물
[도로명주소] 부산광역시 남구 L

전유부분의 건물의 표시

제3층 G호

철근콘크리트조

14.39㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 부산광역시 남구 D 체육용지 118,956㎡

2. 부산광역시 남구 J 체육용지 503㎡

3. 부산광역시 수영구 K 체육용지 2,108㎡

대지권의 종류 : 소유권

대지권의 비율 : 1. 11,895,600분의 7,792

2. 50,300분의 33

3. 210,800분의 138. 끝.

