

부산지방법원 2024. 10. 15 선고 2023가단314578 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A 소규모재건축사업조합

소송대리인 법무법인 산하

담당변호사 하수진, 김명식

피고1. 사회복지법인B

소송대리인 C, D

2. E

3. F

변론 종결2024. 9. 24.

판결 선고2024. 10. 15.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 사회복지법인B는 원고로부터 277,700,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

나. 피고 E은 원고로부터 183,500,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

다. 피고 F는 원고로부터 98,700,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2023. 6. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

2. 원고의 피고 사회복지법인B에 대한 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 사회복지법인B는 원고로부터 277,700,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부산 동래구 G 일원 5,270.20m²의 소규모재건축을 목적으로 2021. 9. 1. 부산 동래구청장으로부터 조합설립인가를 받고, 2021. 9. 14. 조합설립등기를 마친 소규모재건축사업조합이고, 피고들은 이 사건 사업시행구역 내 위치한 별지 목록 기재 각 부동산의 소유자이다.

나. 원고는 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법(이하 '소규모주택정비법'이라 한다)에 따라 2022. 11. 23. 부산광역시시장으로부터 건축심의 결과를 통지받았고, 2022. 12. 2. 피고들에게 조합설립동의를 할 것인지 여부를 최고하는 내용증명을 보냈다.

다. 피고 사회복지법인B, E은 최고기간 내에 답변을 하지 않았고, 피고 F에게는 내용증명이 제대로 송달되지 않았다. 피고 F는 조합 설립 동의 여부를 최고하는 이 사건 소장을 2023. 4. 5. 송달받았으나 아무런 답변을 하지 않았다.

[인정근거] 갑 제1 내지 8호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 매도청구권의 발생

소규모주택정비법 관련 규정은 아래와 같다.

제35조 (매도청구)

① 가로주택정비사업(제35조의2에 따라 토지·물건 및 권리를 수용 또는 사용할 수 있는 경우는 제외한다) 또는 소규모재건축사업의 사업시행자(토지등소유자가 시행하는 경우는 제외한다)는 제26조에 따른 심의결과를 받은 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제23조제1항·제2항·제4항 및 제5항에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자

③ 제1항 또는 제2항의 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 60일 이내에 회답하여야 한다.

④ 제3항의 기간 내에 회답하지 아니한 토지등소유자는 주민합의체 구성, 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

⑤ 사업시행자는 제3항에 따른 기간이 만료된 때부터 60일 이내에 주민합의체 구성, 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고 사회복지법인B의 경우 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 4. 5., 피고 E의 경우 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 4. 6., 피고 F의 경우 이 사건 소장 부분 송달일인 2023. 4. 5.부터 60일이 경과한 2023. 6. 6. 매도청구권 행사의 효력이 발생하였다.

한편, 피고 E은 원고가 소규모주택정비법 제36조의 손실보상에 관한 협의를 거치지 않아 매도청구권의 행사 요건을 갖추지 못하였다고 주장하나, 소규모주택정비법 제36조는 조합설립에 동의하여 조합원이 되었다가 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 현금청산을 하게 되는 자 등에 대한 규정으로서, 조합설립에 동의하지 않아 매도청구의 대상이 된 피고 E에게는 위 규정이 적용되지 아니한다.

피고 E의 위 주장은 이유 없다.

나. 매도청구권 행사의 효과

부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기의무, 인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이고, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기의무를 진다(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조). 원고와 피고들 사이에 각 매매계약이 성립되었으므로, 원고의 피고들에 대한 매매대금지급의무와 피고들의 원고에 대한 각 소유권이전등기의무, 인도의무는 동시이행관계에 있고, 매도인인 피고들은 특별한 사정이 없는 한 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 권리제한등기가 없는 완전한 상태로 소유권이전등기를 이전하여야 할 의무를 부담한다.

한편, 재건축조합이 조합 설립에 동의하지 않은 사람에 대하여 매도청구권을 행사하고, 부동산의 시가에서 그 부동산에 대한 대항력 있는 임차인의 임대차보증금 상당액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있게 되었다면, 특별한 사정이 없는 한 간접점유자에 불과한 매도청구 상대방에 대하여 대항력 있는 임차인이 점유하는 부분의 인도를 구할 수 없다(대법원 2017. 6. 29. 선고 2016다276641 판결 참조).

갑 제3호증의 기재, 이 법원의 감정인 H에 대한 시가감정축택결과, 이 법원의 동래세무서에 대한 과세정보회신결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 사회복지법인B 소유의 별지 목록 제1항 기재 부동산의 2023. 4. 5. 기준 가액은 278,700,000원, 피고 E 소유의 별지 목록 제2항 기재 부동산의 2023. 4. 6. 기준 가액은 183,500,000원, 피고 F 소유의 별지 목록 제3항 기재 부동산의 2023. 6. 6. 기준 가액은 175,700,000원인 사실, 별지 목록 제3항 기재 부동산에는 근저당권자 주식회사 I의 채권최고액 77,000,000원인 근저당권이 설정되어 있는 사실, 별지 목록 제1항 기재 부동산에는 임대차보증금 1,000,000원인 임차인이 거주하고 있는 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면 특별한 사정이 없는 이상 피고 사회복지법인B는 원고로부터 277,700,000원[278,700,000원 - 임대차보증금 1,000,000원(대항력 있는 임차인이라는 점에 대하여 피고 사회복지법인B가 특별히 다투지 않고 있다)을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고 E는 원고로부터 183,500,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가

있고, 피고 F는 원고로부터 98,700,000원(175,700,000원 - 근저당권 채권최고액 77,000,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2023. 6. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

한편, 원고는 별지 목록 제1항 기재 부동산에 대항력 있는 임차인이 존재함을 전제로 매매대금에서 임대차보증금을 공제하고 있으므로, 간접점유자에 불과한 매도청구 상대방인 피고 사회복지법인B에 대하여 임차인이 점유하는 부분의 인도를 구할 수 없다.

3. 결론

원고의 피고 E, F에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 사회복지법인B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각한다.

판사김정우

별지