

서울고등법원 2024. 3. 21 선고 2023나2033147 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 3. 21 선고 2023나2033147 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 13 선고 2022가합563075 판결

전문

원고, 피항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 송원일, 추강철

피고, 항소인 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 율성

담당변호사 박재영, 김윤선

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 금성

담당변호사 오동운, 이주나

변론종결 2023. 12. 14.

판결선고 2024. 3. 21.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 7. 13. 선고 2022가합563075 판결

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 원고로부터 각 3,305,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 제1심판결 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2022. 12. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 공동하여 위 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 적을 이유는, 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰고 제3항과 같이 피고들의 주장에 대하여 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 이유 부분 제1의 라.항을 아래와 같이 고쳐 쓴다.

『라. 원고의 매도청구권 행사

- 1) 피고들을 제외한 이 사건 건물의 구분소유자들은 2022. 11.경 원고를 집합건물법 제48조

제4항의 매도청구권을 행사할 매수지정자로 지정하였다.

2) 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 피고들에 대하여 집합건물법 제48조 제4항에 따른 매도청구를 하였다.』

3. 추가 판단

가. 피고들 주장의 요지

집합건물법 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것인데, 이 사건 재건축결의는 아래와 같은 이유로 무효에 해당한다. 그렇다면 원고가 피고들을 상대로 이 사건 각 부동산에 대한 매도청구권을 행사하는 것은 무효인 재건축결의에 기한 것으로 허용될 수 없다.

① 이 사건 재건축결의는 이 사건 건축협정의 내용을 그 중요 사항으로 포함하고 있는데 이 사건 건축협정은 아직 체결되지 않았을 뿐만 아니라 피고들의 반대로 향후에도 체결이 불가능하게 되었다. 그렇다면 이 사건 재건축결의는 결의의 중요 사항이 형해화되어 존재하지 아니하거나 실현 불가능한 사항을 포함하고 있어 무효에 해당한다(이하 이 부분 무효사유에 관한 주장을 ‘제1주장’이라 한다).

② 건축협정에 관한 건축법 제77조의4는 건축협정의 체결에 ‘토지 또는 건축물의 소유자등 전원의 합의’라는 매우 엄격한 요건을 두고 있는 강행규정에 해당한다. 그런데 원고는 피고들이 이 사건 건축협정에 대한 반대의 입장을 표명하자 이 사건 건축협정의 내용을 이 사건 재건축결의의 대상인 ‘새 건물의 설계 개요’ 부분에 포함시켜 피고들을 제외한 구분소유자 및 의결권의 5분의 4 이상의 찬성으로 이 사건 재건축결의를 함으로써 ‘토지 또는 건축물의 소유자등 전원의 합의’라는 요건이 갖추어지지 않았음에도 건축협정이 체결된 것과 같은 결과를 도출하였다. 그렇다면 이 사건 재건축결의는 강행규정인 건축법 제77조의4의 적용을 배제·잠탈하기 위한 탈법행위에 해당하여 무효이다(이하 이 부분 무효사유에 관한 주장을 ‘제2주장’이라 한다).

③ 집합건물법 제47조 제3항 제3호는 재건축결의 시 비용의 분담에 관한 사항을 정하도록 규정하고 있다. 그런데 이 사건 재건축결의는 재건축의 실행단계에서 다시 비용의 분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 분담액 또는 산출기준을 구체적으로 정하였다고 볼 수 없는바, 이는 집합건물법

제47조 제3항 제3호의 요건을 충족하지 못하여 무효이다(이하 이 부분 무효사유에 관한 주장을 ‘제3주장’이라 한다).

④ 이 사건 재건축결의에서는 새 건물의 구분소유권 귀속과 관련하여, 사업 주체가 그 명의로 새 건물의 대지 지분 전부를登記하여 구분소유자들은 대지에 대한 권리를 상실하게 될 뿐만 아니라 재건축으로 증축될 부분을 구분소유자인 피고들에게 전혀 분양하지 아니하고 수익금 분배 방식도 정함이 없는 등 그 결의의 내용이 구분소유자 간의 형평에 현저히 반하여 무효에 해당한다(이하 이 부분 무효사유에 관한 주장을 ‘제4주장’이라 한다).

⑤ 이 사건 재건축결의는 이 사건 건물 신축 후 불과 15년 11개월 정도가 경과한 시점에 있었을 뿐만 아니라 위 건물의 유지, 관리 상태가 매우 양호하고 재건축에 따른 효용 증가가 크다고 할 수도 없는 등 집합건물법 제47조 제1항에 규정된 재건축 요건인 ‘재건축의 필요성’이 결여된 상태에서 이루어진 것으로 무효이다(이하 이 부분 무효사유에 관한 주장을 ‘제5주장’이라 한다).

나. 판단

1) 전제되는 법리와 사실관계

가) 집합건물법 제48조 소정의 구분소유자 등의 매도청구권은 재건축의 결의가 유효하게 성립하여야 비로소 발생하는 것이므로 재건축의 결의가 법이 정한 정족수를 충족하지 못하였다는 등의 사유로 무효인 경우에는 매도청구권을 행사할 수 없다(대법원 2000. 11. 10. 선고 2000다24061 판결 등 참조).

나) 집합건물법 제47조 제3항은 재건축을 결의할 때 ‘새 건물의 설계 개요’(제1호), ‘건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액’(제2호), ‘제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항’(제3호), ‘새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항’(제4호)을 정하여야 하는 것으로 규정하고 있음은 앞서 본 바와 같은데, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면 위 각호의 사항에 관하여 이 사건 재건축결의에서 정한 내용은 별지 1 ‘이 사건 재건축결의 내용’ 기재와 같은 사실, 위 결의에 앞서 이 사건 건물의 구분소유자들에게 배포된 자료는 별지 2 ‘재건축결의안에 대한 사전 배포자료’ 기재와 같고 이 사건 재건축결의 당시 위 배포자료의 내용을 기초로 재건축결의안에 대한 찬성 또는 반대의

의사표시가 이루어진 사실, 이 사건 건물의 관리규약(이하 '이 사건 규약'이라 한다) 중 재건축에 관한 부분은 별지 3 '관리규약 중 재건축에 관한 부분' 기재와 같은 사실이 각 인정된다.

2) 제1주장에 관한 판단

가) 위 인정사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건축협정의 주된 내용은 이 사건 재건축사업을 진행함에 있어 사업부지에 인접한 서울 은평구 H 일원 8,699㎡에서 시행되는 '구역 도시정비형 재개발사업'의 사업시행자와 신축될 건물 지하 1층의 업무시설, 판매시설, 노유자시설, 문화 및 집회시설, 지하 2 내지 5층의 주차장 및 지상 1층의 외부공간(조경 등)을 통합하여 개발하고 공동으로 사용한다는 것으로, 피고들이 반대의 의사를 표시하는 등의 사정으로 인하여 현재까지 이 사건 건축협정이 체결되지 아니한 사실이 인정되기는 한다.

나) 그러나 ① 이 사건 건축협정의 내용에 비추어 볼 때, 이는 재건축사업으로 신축될 건물의 지하 1 내지 5층 부분 및 지상 1층 부지의 통합 개발 및 사용에 관한 것으로, 재건축결의의 대상인 '새 건물의 설계 개요'에 위 건축협정에 기초한 건물 신축 계획이 당연히 포함되어야 하는 점, ② 재건축결의의 대상은 '새 건물의 설계 개요', 즉 향후 건물 신축 계획에 불과하므로 향후 특정한 내용의 건축협정을 체결하고 그에 기초하여 건축을 하겠다는 계획에 대한 재건축결의가 있으면 충분하고 결의 당시 이미 건축협정이 체결되어 있어야 하는 것은 아닌 점, ③ 아래 3)항에서 보는 바와 같이 재건축결의의 내용에 건축협정 체결에 관한 사항이 포함되어 있는 경우에는 재건축결의의 정족수 요건만 충족하면 그 재건축결의는 유효하고 나아가 구분소유자 전원의 동의가 없더라도 이로써 나머지 구분소유자들이 건축협정을 체결할 수 있다고 보아야 하는 점, ④ 앞서 본 바와 같이 실제로 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 찬성으로 이 사건 건축협정의 내용이 포함된 이 사건 재건축결의가 성립한 점 등에 비추어 보면, 설령 아직 이 사건 건축협정이 체결되지 않았고 이에 관하여 피고들이 반대의 의사표시를 하고 있다 하더라도, 이러한 사정만으로 이 사건 재건축결의의 중요 내용이 형해화되어 존재하지 아니하거나 실현 불가능하여 무효라고 볼 수는 없다.

다) 따라서 이 부분 피고들 주장은 받아들일 수 없다.

3) 제2주장에 관한 판단

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 건축협정은 재건축으로 신축될 건물의 지하 1 내지 5층 부분 및 지상

1층 부지의 통합 개발 및 사용에 관한 것으로, 재건축결의의 대상인 '새 건물의 설계 개요'에 위 건축협정의 체결 및 이에 기초한 건물 신축 계획이 당연히 포함될 수밖에 없다. 따라서 이 사건 관리단이 이 사건 건축협정의 체결 및 이에 따른 건물 신축 계획을 이 사건 재건축결의의 대상으로 하였다고 하여 그 자체로 건축협정에 관한 건축법 제77조의4의 규정을 배제·잠탈하기 위한 탈법행위에 해당한다고 볼 수는 없다.

나) 한편 앞서 본 바와 같이 집합건물법상 재건축결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 찬성을 정족수로 하고 있음에 반하여 건축법상의 건축협정은 '토지 또는 건축물의 소유자등 전원의 합의'를 요건으로 하고 있는 관계로, 특정한 내용의 건축협정 체결 및 그에 기초한 건물 신축 계획이 재건축결의의 대상인 '새 건물의 설계 개요'에 포함되는 경우 재건축결의의 유효 요건이 어떠한지 문제될 수 있는데, 이러한 경우에도 집합건물법의 규정에 따라 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 찬성이 있으면 재건축결의가 유효하게 성립하였다고 보는 것이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

① 연접한 토지 또는 건축물의 소유자들 사이의 계약인 건축협정은 집합건물 구분소유자들에 의한 단체행위인 재건축결의와 구별되는 별개의 행위인 점, 건축협정 체결의 요건을 규정한 건축법 제77조의4는 도시 및 건축물의 정비를 토지소유자 등이 자발적으로 참여하여 효율적으로 추진하기 위한 목적으로 2014년 신설된 규정으로, 집합건물 구분소유자 간의 이해관계를 합리적으로 조정하고 재건축을 원활하게 추진하기 위하여 재건축결의의 정족수를 규정한 집합건물법 제47조 제2항과 입법 취지를 달리하는 점, 건축법상 건축협정에 관한 규정은 건물의 건축 일반에 적용되는 일반 규정임에 반하여 재건축결의의 정족수에 관한 규정은 건물의 재건축에 대하여서만 적용되는 특별규정에 해당하는 점 등을 고려할 때, 재건축결의 또는 건축협정이 유효하게 성립하는지 여부는 각각의 행위마다 그 근거 규정에 따라 별도로 판단하는 것이 타당하다.

② 집합건물법 제47조 제2항은 같은 조 제3항 제1 내지 4호에 규정된 재건축결의 사항에 관하여 구분소유자 중 일부의 반대가 있는 경우에도 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 찬성만으로 예외 없이 재건축결의를 할 수 있는 것으로 규정하고 있다. 그런데 건축법상 건축협정 체결 및 그에 기초한 건물 신축 계획이 집합건물법 제47조 제3항 제1호의 '새 건물의 설계 개요'에

포함되어 재건축결의 사항이 되는 경우에 대하여서만 다른 경우와 달리 구분소유자 전원의 동의를 요하도록 하는 것은 다른 경우와의 관계에서 형평에 반하며 재건축 과정에서 건축법상 건축협정이 체결되어 건물이 신축되는 경우만을 그와 같이 달리 취급할 필요성이 있다고 보이지도 않는다.

③ 재건축 시행 주체로서는 건축법 제77조의4에 규정된 건축협정1)에는 해당하지 아니하더라도 실질적으로는 이와 유사한 방식으로 인접한 토지 또는 건물의 소유자등과 협의하여 건물의 신축과 사용을 공동으로 하는 내용의 재건축사업을 진행할 수 있을 것인데, 이러한 경우에는 건축법이 적용되지 아니하여 집합건물법 제47조 제2항에서 정한 정족수를 충족하면 재건축결의가 유효하게 됨이 명백하다. 그런데 실질적으로 유사한 내용의 건축에 관한 협정이라 하더라도 건축법상의 건축협정에 해당하는지 여부에 따라 이를 포함하고 있는 재건축결의의 유효 요건을 달리 볼 만한 합리적 이유가 없고, 건축법상의 건축협정에 대하여는 건축법상 특례가 부여되는 등 집합건물의 구분소유자들에게 오히려 유리한 측면이 있으므로 이에 관한 재건축결의의 요건을 더 엄격하게 설정하는 것은 합리적이라고 할 수 없다.

④ 건축협정 체결에 반대하는 구분소유자는 곧 재건축결의에 반대를 할 수밖에 없으므로 결국 매도청구의 상대방이 되어 재건축사업에 더 이상 참가할 수 없게 될 위험이 있으나, 이는 집합건물의 재건축을 원활하게 하기 위한 집합건물법의 규정에 따른 불가피한 결과이며, 재건축에 관한 다른 사항에 대하여 반대를 한 구분소유자도 예외 없이 매도청구의 상대방이 된다는 점에서 이러한 결과가 특별히 형평에 반하여 부당하다고 볼 수는 없다.

⑤ 피고들은, 이 사건 관리단이 최초에는 이 사건 건축협정 및 그에 기초한 건물 신축 계획이 포함되지 아니한 내용으로 재건축결의를 하였다가 이후 피고들이 위 건축협정에 대하여 반대의 의사를 피력하자 건축법 규정을 잠탈하기 위하여 재차 이 사건 건축협정 및 그에 기초한 건물 신축 계획이 포함된 이 사건 재건축결의를 하였다는 취지의 주장도 하고 있으나, 최초의 재건축결의를 한 이후 이를 변경하는 내용의 새로운 재건축결의를 하는 것이 얼마든지 허용될 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 이 사건 건축협정 및 그에 기초한 건물 신축 계획은 재건축결의의 대상인 '새 건물의 설계 개요'에 해당하여 이 사건 재건축결의에 포함될 필요가 있었다고 보이므로, 오히려 피고들이 주장하는 최초의 재건축결의에 필요한 사항이 누락되어 있었다고 보일 뿐 이 사건 재건축결의에 어떠한 하자가 있다고

볼 수는 없다.

4) 제3주장에 관한 판단

가) 앞서 본 바와 같이 집합건물법 제47조 제3항 제3호는 재건축을 결의할 때 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용의 분담에 관한 사항을 정하도록 규정하고 있다. 한편 재건축 비용의 분담에 관한 사항은 구분소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지, 아니면 시가에 의하여 구분소유권 등을 매도하고 재건축에 참가하지 않을 것인지를 선택하는 기준이 되는 것이고, 재건축 결의의 내용 중 가장 중요하고 본질적인 부분으로서, 재건축의 실행단계에서 다시 비용 분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 부담액 또는 산출기준을 정하여야 하고 이를 정하지 아니한 재건축 결의는 특별한 사정이 없는 한 무효이다(대법원 2005. 4. 29. 선고 2004다7002 판결 등 참조).

나) 이 사건의 경우 위 인정사실에다가 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합할 때, 이 사건 재건축결의에서 정한 비용 분담 방식에 따를 때 향후 재건축 공사 완료 후 기존 건물 및 그 대지의 가액, 신축건물 및 그 대지의 가액 등에 대한 감정이 이루어진다면 별다른 어려움 없이 각 구분소유자의 비용 부담액을 산정할 수 있다고 보이므로, 이는 재건축의 실행단계에서 다시 비용 분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 비용 부담액 산출기준이 구체적으로 정한 경우에 해당하여 유효하다 할 것이다. 따라서 이에 반하는 이 부분 피고들 주장은 받아들일 수 없다.

- ① 이 사건 재건축결의 당시 ‘동의할 내용’ 제3항으로 재건축 비용 분담 방식이 포함되어 이에 동의하는 결의가 이루어졌는데(별지 1 참조), 위 비용 분담 방식은 기본적으로 ‘이 사건 규약에 따라 준공 시 비용을 최종확정하여 정산한다’는 취지이다.
- ② 한편 재건축 비용 분담에 관한 사항을 규정하고 있는 이 사건 규약 제59조(별지 3 참조)는, 분양신청한 구분소유권자는 재건축 진행 과정에서 자신의 ‘권리가액(분양기준가액)’ 이외에 추가적인 비용부담을 하지 아니하며(제4항), 다만 분양신청한 신축건물 부분의 분양가액이 ‘권리가액(분양기준가액)’을 초과할 경우에만 그 차액을 정산하는 것으로 정하면서(제7항), 재건축 후 구분소유자의 권리의 비율을 나타내는 ‘지분율’을 산정하는 방식과 함께 위 지분의 가액으로서 정산의

기준이 되는 ‘권리가액(분양기준가액)’을 산정하는 계산식을 ‘권리가액(분양기준가액) = 기존 토지 및 건물 감정평가액 + 신축예정건물의 대지평가차액2)’으로 명시하고 있다(제4항 가호 내지 다호).

따라서 향후 기존 건물 및 그 대지의 가액, 신축건물 및 그 대지의 가액 등에 대한 감정만 이루어진다면 위 규정에 따라 재건축 후 구분소유자의 권리의 가액과 신축건물 분양에 따른 구분소유자의 비용 부담액(정산금액)을 산정할 수 있다.

③ 이 사건 재건축결의에 포함된 비용 부담 방식에서는 기본적으로 이 사건 규약에 규정된 지분율, 권리가액(분양기준가액) 산정 방식을 제시하면서, 다만 구분소유자가 현물(토지 및 건물) 이외에 현금 등 자산을 추가로 출자한 경우 이를 ‘비용부담액’으로 칭하여 구분소유자의 권리가액(분양기준가액)에 합산하는 내용을 포함하고 있는데, 구분소유자가 현물 이외에 현금을 추가로 출자하는 경우 그 가액이 구분소유자의 권리가액 평가 및 비용 부담액 산정에 당연히 반영되어야 할 것이므로, 이러한 점을 분명히 명시한 이 사건 재건축결의의 내용에 어떠한 하자가 있다고 볼 수 없고 이로 인하여 비용 부담액 산정이 어렵게 될 여지도 없다.

④ 피고들은 이 사건 재건축결의에 포함된 설계 개요는 이 사건 건축협정의 체결 여부가 불분명하여 재건축될 건물의 형태를 전혀 예측할 수 없었던 상태에서 작성된 것이므로 이 사건 재건축결의 중 비용 부담에 관한 부분은 재건축의 실행단계에서 다시 비용 부담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 내용이 구체화 되었다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 재건축결의 및 그에 앞서 구분소유자들에게 배포된 자료에는 재건축 사업방식, 건물의 용도, 대지면적, 건축면적건축연면적, 건폐율용적률, 규모 등 내용이 기재되어 있는데 그 내용은 이 사건 건축협정에 따라 신축될 건물의 지하 1 내지 5층 부분 및 지상 1층 부지를 통합 개발, 사용하는 것을 전제로 작성된 것으로 보이며, 이와 함께 ‘건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액’이 “철거비 1,800,000천원, 신축공사비 33,064,992천원, 그 밖의 비용 30,533,813천원, 합계 65,398,805천원”으로 구체적으로 기재되어 있다. 따라서 이 사건 재건축결의 중 비용 부담에 관한 부분이 이 사건 건축협정의 내용을 반영하지 못하였음을 전제로 추후 이를 반영한 추가적인 비용 부담 합의가 필요하다는 피고들 주장은 받아들일 수 없다.

⑤ 설령 피고들 주장과 같이 이 사건 재건축결의의 설계 개요 부분에 일부 건축 내용이 반영되어 있지

않거나 위 ④항에서 본 비용의 개략적 산정액이 다소 부정확하다 하더라도, 재건축결의 단계에서 사업에 지출될 비용을 빠짐없이 예측하여 이를 정확하게 확정하는 것은 불가능하므로 집합건물법 제47조 제3항 제2호 역시 ‘건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액’에 대하여서만 결의를 하도록 규정하고 있는 점, 위에서 본 바와 같이 향후 기존 건물 및 그 대지의 가액, 신축건물 및 그 대지의 가액 등에 대한 감정이 이루어진 다음 각 구분소유자의 비용 부담액을 곧바로 산정할 수 있는 산정기준(계산식)이 확립되어 있는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 재건축과 관련한 구분소유자의 비용 부담 방식이 구체적으로 확정되지 않았다고 볼 수는 없다.

5) 제4주장에 관한 판단

가) 앞서 본 바와 같이 이 사건 재건축결의 중 ‘신축건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항’(제4항)의 서두 부분에 “신축건물이 준공된 후 토지는 사업 주체가 지분등기한다”는 내용이 기재되어 있기는 하나, 이를 구체화한 위 제4항의 1)항 부분에는 “건축허가 후 일반분양 전 분양받을 시설 등의 면적은 계약면적(전용면적+공용면적)을 기준으로 하고, 대지는 분양받은 시설 등의 전용면적 비례에 따라 공유지분으로 분양한다.”는 내용이 기재되어 있는바, 이는 사업 주체가 대지의 지분등기 업무를 수행하되 신축건물에 대한 각 구분소유자의 전용면적에 비례하여 각 구분소유자 명의의 공유지분 이전등기를 마친다는 취지로 보이므로, 피고들 주장과 같이 사업 주체가 그 명의로 새 건물의 대지 지분 전부를 등기하여 구분소유자들이 대지에 대한 권리를 상실하게 된다고 볼 수는 없다.

나) 또한 피고들 주장과 같이 재건축으로 증축될 부분을 피고들에게 전혀 분양하지 아니한다는 취지가 이 사건 재건축결의에 포함되었다고 볼 근거가 없으며(원고 역시 증축 부분을 기존의 구분소유자들에게 분양할 수 있다는 점에 관하여 다투지 아니한다), 구분소유자들은 일반분양에 따른 수익금 중 사업비로 충당되고 남은 부분이 있는 경우 위 4)항에서 본 ‘지분율’에 따라 그 분배를 청구할 수 있는 것이므로(원고 역시 이에 관하여 다투지 아니한다), 수익금 분배 방식에 관한 별도의 규정이 이 사건 재건축결의에 포함되어 있지 않다는 사정만으로 구분소유자들의 소유권이 침해되었다고 단정할 수 없다.

다) 나아가 그밖에 이 사건 재건축결의의 내용이 구분소유자들의 소유권을 침해하였다거나 형평에 반하여 무효라고 볼 사정도 찾을 수 없으므로, 이 부분 피고들 주장 역시 받아들일 수 없다.

6) 제5주장에 관한 판단

가) 집합건물법 제47조 제1항은 “건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다.”고 규정하고 있다.

나) 앞서 든 증거 및 을 제10호증의 기재에 의하면, ① 이 사건 건물은 2006. 9. 4. 사용승인을 받아 이 사건 관리단집회가 개최된 2022. 8. 11. 당시에는 신축 후 15년 11개월 정도가 경과된 상태였던 사실, ② 이 사건 건물에 관하여 2020. 4. 16.부터 2020. 4. 18.까지 실시된 건축물 유지·관리 정기 점검 결과 건축물의 관리상태, 성능 및 기능, 안전성 등에서 전반적으로 양호하게 유지, 관리되고 있는 것으로 평가된 사실이 각 인정되기는 한다.

그러나 앞서 든 증거, 갑 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 재건축결의 당시 재건축 사업부지에 인접한 서울 은평구 H 일원 8,699㎡에서 ‘구역 도시정비형 재개발사업’이 시행되고 있었던 점, ② 이 사건 관리단이 이 사건 재건축사업을 진행하면서 위 재개발사업의 시행자와 건축법 제77조의4에 따라 건축협정을 체결하는 경우 같은 법 제77조의13에 규정된 각종 특례를 적용받게 되어 집합건물 및 그 대지의 효용을 상당한 정도로 높일 수 있었던 점, ③ 이에 이 사건 관리단은 위 재개발사업의 시행자와 건축협정을 체결하여 신축될 건물의 지하 1 내지 5층 부분 및 지상 1층 부지를 통합 개발 및 사용하기로 하고 이 사건 건물을 지하 5층, 지상 20층, 건폐율 59.93%, 용적률 751.29%, 최고높이 84.75m의 대규모로 재건축하는 내용의 이 사건 재건축결의를 한 점 등에 비추어 보면, 이 사건은 집합건물법 제47조 제1항에 규정된 사유인 ‘부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우’에 해당하여 재건축의 필요성이 인정된다고 할 것이므로, 재건축의 필요성을 다투고 있는 이 부분 피고들의 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 결론

제1심판결은 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 김태호, 판사 김봉원, 판사 최승원

별지

건물평가액) × 기존 구분소유권자 지분율