

서울동부지방법원 2018. 4. 5 선고 2017가합100848(본소), 2017가합101032(반소) 판결
[현금청산금 지급 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)B아파트주택재건축정비사업조합

변론 종결2018. 3. 8.

판결 선고2018. 4. 5.

주 문

1. 피고(반소원고)의 반소를 각하한다.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 296,484,741원 및 이에 대하여 2017. 2. 16.부터 2018. 4. 5.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게
296,484,741원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의
비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소 : 원고는 피고에게 별지 기재 부동산에 관하여 2014. 5. 27. 현금청산을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 강동구 C, D 일대 18,416.9m²에서 주택재건축사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 2007. 4. 12. 서울 강동구청장으로부터 조합설립인가를 받아 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고는 피고의 조합원으로서 이 사건 재건축사업구역 내에 있는 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소유하고 있었는데, 2011. 4. 12. 피고에게 2011. 1. 15.자 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 피고는 2011. 1. 13.경 주식회사 벽산건설(이하 '벽산건설'이라 한다)과 이 사건 재건축사업에 관한 공사도급계약을 체결하였는데, 벽산건설은 2012. 6. 13. 공사를 중단하였고, 2014. 4. 1. 파산선고를 받았다. 피고는 벽산건설과의 공사도급계약을 해지하고, 주식회사 한양(이하 '한양'이라 한다)을 새로운 시공사로 선정하였다.

라. 원고는 한양이 시공사로 선정된 이후로서 2014. 6. 9. 피고로부터 같은 달 16일에 분양계약을 체결하여 달라는 통보를 받았고, 2014. 6. 16.에도 같은 달 20일 분양계약을 체결하여 달라는 통보를 받았으나, 피고와 분양계약을 체결하지 않았다.

마. 피고는 2014. 12. 5. 원고에게 분양계약을 체결하지 않아 2014. 10. 22.자 관리처분계획변경인가시 현금청산자로 분류·결정되었다는 내용의 통보를 하였다.

바. 한편 피고는 2013. 9. 14.자 정기총회 결의를 거쳐 조합 정관의 일부 규정을 변경하였고, 2013. 11. 7. 서울 강동구청장으로부터 인가를 받았다. 변경된 조합 정관 중 조합원에 대한 현금청산과 관련된 내용은 다음과 같다.

제10조(조합원의 권리·의무)

① 조합원은 다음 각호의 권리와 의무를 갖는다.

5. 정비사업비, 청산금, 부과금과 이에 대한 연체료 및 지연손실금(이주지연, 계약지연, 조합원 분쟁으로 인한 지연 등을 포함함) 등의 비용납부의무

단, 현금청산 시 조합원 자격이 유지되는 시점까지 해당 조합원의 지분비율에 따라 제1항 제5호의 비용을 납부하여야 한다.

제44조(분양신청)

⑤ 조합원은 관리처분계획인가 후 시공회사와의 계약조건에 따른 기간내에 분양계약체결을 하여야 하며 분양계약체결 시 기 납부한 계약금, 1차 중도금, 2차 중도금은 정비사업비, 공사비 등의 총당되며, 조합원 분양 재계약 체결 시 가감도록 한다. 또한, 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용하여 제10조 제1항 제5호의 비용을 차감하여 청산한다.

사. 피고는 2014. 12.경 원고에게 감정평가금액 454,000,000원에서 정비사업비

274,641,640원을 공제하는 등으로 정산된 청산금 지급액이 아래와 같이 21,843,101원이라고 통보하였다.

지급액 21,843,101원

= 감정재평가금액 454,000,000원 - 이주비 180,000,000원 + 이주비이자 납부액 8,294,741원 +
분양금 기납부액 14,190,000원 - 정비사업비 274,641,640원

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 11호증, 을 제1, 4, 6 내지 8, 14호증의 각 기재, 이 법원의 서울 강동구청장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 청산금 지급의무의 발생

위 인정사실에 의하면, 원고는 분양계약체결기간 내에 분양계약을 체결하지 아니함으로써 피고 조합 정관 제44조 제5항, 제4항에 따라 피고의 조합원 지위를 상실하고 현금청산대상자가 되었으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 부동산에 대한 청산금을 지급할 의무가 있다.

나. 청산금의 범위

(1) 당사자의 주장 원고는 청산금 산정과 관련하여 나머지 계산 과정에는 이의가 없지만, 피고가 정비사업비 명목으로 274,641,640원을 공제하는 것은 인정할 수 없다고 주장한다.

피고는 정비사업비 274,641,640원은 피고 조합 정관 제10조 제1항 제5호에 의하여 산정된 금액으로 피고 조합 정관 제44조 제5항, 제4항에 따라 원고의 이 사건 부동산에 대한 감정평가금액에서 위 금액을 공제할 수 있다고 주장한다.

(2) 판단 (가) 이 사건 부동산의 감정평가금액 454,000,000원에서 이주비 180,000,000원이 공제되고 이주비 이자 납부액 8,294,741원 및 분양금 기납부액 14,190,000원이 추가되어 원고에게 반환되어야 하는 금액인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다.

(나) 나아가 피고가 주장하는 정비사업비를 공제할 수 있는지 여부에 관하여 본다.

1) 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 부담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원 총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우에 조합은 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 10. 24. 법률 제14943호로 개정되기 전의 것, 이하 같다. 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 반환을 구할 수 있다(대법원 2014. 12. 24. 선고 2013두19486 판결 참조). 이러한 법리는 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조 등의 일부 규정을 제외하고는 주택재개발사업과 구분 없이 규율하고 있는 주택재건축사업에도 마찬가지로 적용된다고 보아야 한다.

위 인정과 같이 피고 조합 정관 제10조 제1항 제5호는 현금청산대상자에 대하여 조합원 자격이 유지되는 시점까지 지분비율에 따른 정비사업비 납부 의무를 정하고 있으므로, 원고에 대한 청산금을 산정함에 있어서는 정비사업비 중 조합원으로서 부담하였어야 할 금액이 공제되어야 하는 근거가 있기는 하다.

2) 이에 대하여 원고는, '현금청산대상자에게 정비사업비를 부담하게 하는 조합 정관 제10조 제1항 제5호는 조합원들의 분양계약을 체결하지 않을 권리를 침해하는 것으로서 무효이다. 설령 정비사업비를 현금청산대상자에게 부과하더라도 그와 같은 정관변경 효력이 발생한 이후부터 현금청산대상자가 된 날까지의 정비사업비만을 부과하여야 한다.'는 취지로 주장한다.

그러나 법인의 정관 등 단체 내부의 규정은 특별한 사정이 없는 한 그것이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 등 사회관념상 현저히 타당성을 잃은 것이거나 결정절차가 현저히 정의를 어긋난 것으로 인정되는 경우를 제외하고는 이를 유효한 것으로 시인하여야 한다(대법원 2007. 7. 24.자 2006마635 결정, 대법원 1992. 11. 24. 선고 91다29026 판결 참조). 원고는 위 정관변경 당시 조합원으로서 변경된 정관 규정에 따른 득실을 고려하여 분양계약 체결 여부를 결정할 수 있었으므로 정관변경 자체가 조합원들로 하여금 분양계약 체결을 강제하였다고 보기는 어렵다. 또한 현금청산대상자에게 정비사업비를 부담시키는 것이나 정비사업비 부담 기간을 정관변경 효력 발생 이후로 제한하지 않는 것이 사회관념상 현저히 타당성을 잃었다고도 볼 수 없다. 달리 정관변경 절차가 부적법하였다는 사정도 찾아볼 수 없는 이상, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 그러나 피고가 공제를 주장하는 정비사업비 부분 274,641,640원은 ① 이 사건 조합 정관 외에는 원고를 포함한 현금청산대상자들이 부담하는 정비사업비 부분을 구체적으로 확정하는 절차, 즉 피고 조합의 정기총회, 임시총회 등에서 이를 확정하는 절차를 거쳤음을 알 수 있는 자료가 없는 점, ② 피고가 정비사업비 공제의 근거로 제출하는 자료들(을 제9, 10, 11, 13, 15호증)은 누가 어떤 목적으로 작성하였는지 알 수 없고, 그와 같은 금액의 산정이 피고 조합의 총회에서 결의되었다고 보기도 어려운 점, ③ 위와 같이 이 사건 조합 정관에 정비사업비를 정산할 수 있는 근거가 있기는 하나, 이를 구체화하고 특정할 수 있는 피고 조합의 총회 절차 등이 결여되어 있는 이상 피고가 주장하는 정비사업비 부분을 구분하여 인정하기도 어려운 점 등을 종합하면, 원고의 청산금에서 위 정비사업비 부분을 공제할 수는 없다.

(3) 소결 따라서 피고는 원고에게 청산금 296,484,741원(= 454,000,000원 - 180,000,000원 + 8,294,741원 + 14,190,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2017. 2. 16.부터 피고가 그 지급의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결선고일인 2018. 4. 5.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 주장의 요지

원고는 분양계약체결기간 내에 피고와 분양계약을 체결하지 아니하였으므로, 구 도시정비법 제47조 제1항, 피고 조합 정관 제44조에 따라 피고에게 현금청산을 원인으로 한 소유권이전등기를 경료할 의무가 있다.

나. 판단

직권으로 이 사건 반소의 적법 여부에 관하여 본다.

매매목적물인 건물이 전부 멸실된 경우 특별한 사정이 없는 한 매수인은 위 건물에 대하여 소유권이전등기나 소유권확인을 구할 수 없고(대법원 1976. 9. 14. 선고 75다339 판결 참조), 전유부분 건물이 멸실된 경우에는 건물과 분리하여 처분할 수 없는 대지권도 당연히 소멸된다고 보아야 한다.

을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 부동산에 관하여 2011. 11. 14. 건물의 멸실등기와 대지권의 소멸등기가 경료된 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 더 이상 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 구할 소의 이익이 없다.

따라서 이 사건 반소는 소의 이익이 없어 부적법하다.

4. 결론

그렇다면 피고의 반소는 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김현석

판사전재현

판사이진아

별지