

서울중앙지방법원 2013. 8. 12 선고 2012가합507366 판결 [소유권이전등기절차 이행청구 등]

재판경과

서울고등법원 2017. 1. 26 선고 2013나2020944 판결

서울중앙지방법원 2013. 8. 12 선고 2012가합507366 판결

전 문

원고 A 아파트 재건축정비사업조합

피고 1. B

2. C

3. D

변론 종결 2013. 7. 18.

판결 선고 2013. 8. 12.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 원고로부터 10,699,228,580원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2012. 8. 19. 매매를 원인으로 한,

나. 피고 C은 원고로부터 52,080,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2012. 7. 8. 매매를 원인으로 한,

다. 피고 D는 원고로부터 1,203,025,140원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3항 기재 부동산에

관하여 2012. 4. 20. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 각 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 관악구 E, F, G, H, I, J 합계 면적 18,684.6m²를 사업구역(이하 '변경 전 사업구역'이라 한다)으로 하여 그 지상 A아파트 18개 동을 철거하고 그 위에 공동주택을 재건축하기 위하여 1995. 5. 18. 관할관청인 관악구청장으로부터 구 주택건설촉진법(1997. 12. 13. 법률 제5451호로 개정되기 전의 것) 제44조에 따라 설립인가를 받은 후, 2005. 11. 16. 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제18조 제2항, 같은 법 부칙(2002. 12. 30.) 제3조에 따라 설립등기를 마친 재건축정비사업조합이다.

나. 서울특별시장은 2006. 1. 12. '서울특별시 고시 K'로 변경 전 사업구역에 인접한 서울 관악구 L 대 422.7m² 등을 추가하여 '관악구 A아파트 주택재건축 정비구역'이라는 이름으로 전체면적 26,941.7m²의 재건축사업구역(이하 '변경 후 사업구역'이라 하고, 변경 후 사업구역 중 변경 전 사업구역에 추가된 부분을 '추가구역'이라 한다)을 지정하였는데, 피고 B 소유의 별지 목록 제1항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다), 피고 C 소유의 별지 목록 제2항 기재

부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다), 피고 D 소유의 별지 목록 제3항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제3부동산'이라 한다)은 추가구역에 위치하고 있다.

다. 원고는 2006. 10. 24. 피고 B와 이 사건 제1, 2부동산에 관하여 매매대금을 19,054,560,000원으로 하는 매매계약을 체결하였다. 원고는 또한 2006. 9. 25. 피고 D와 이 사건 제3부동산에 관하여 매매대금을 3,167,000,000원으로 하는 매매계약을 체결하였다가, 원고가 매매대금을 지급하지 못하여 계약이 해제되자 2007. 3. 10. 매매대금을 3,466,984,436원으로 하는 매매계약을 다시 체결하였고, 위 계약 역시 해제되자 2010. 4. 9. 매매대금을 36억 원으로 하는 매매계약을 다시 체결하였다. 원고는 위 각 매매계약을 체결할 무렵 피고 B, D에게 '위 피고들은 매수인인 원고의 요구에 의해 편의상 원고의 조합원으로 가입하되, 매매계약이 해약되거나 관리처분 이후에는 조합원 등록을 철회하기로 약정한다'는 취지의 각서를 작성하여 주었다.

라. 원고는 2006. 9. 25. 서울특별시 관악구청장에게 변경 후 사업구역상에 건축연면적 115,171.01m², 건축규모 지하 2층, 지상 24층의 아파트 11개동 880세대 및 부대복리시설을 재건축하는 내용의 재건축사업시행인가를 신청하여 2006. 12. 1. 그에 대한 사업시행인가를 받았다.

마. 원고는 2007. 10. 15. 조합총회를 개최하여 사업구역을 변경 전 사업구역에서 변경 후 사업구역으로 확대하는 내용의 결의를 한 후, 위와 같은 사업구역의 변경 내용을 반영하여 2008. 2. 5. 관악구청장으로부터 조합설립변경인가처분(토지등소유자 828명 중 669명이 동의하여 동의율이 80.8%였다. 이하 '이 사건 제1 변경인가처분'이라 한다)을 받았다. 그 후 3명의 조합원이 매매, 상속, 신규가입으로 변경 또는 추가되자 원고는 이를 반영하여 2010. 4. 14. 관악구청장으로부터 다시 조합설립변경인가처분(토지등소유자 832명 중 638명이 동의하여 동의율이 76.68%였다. 이하 '이 사건 제2 변경인가처분'이라 하고, '이 사건 제1인가처분'과 통칭하여 '이 사건 각 변경인가처분'이라 한다)을 받았다.

바. 피고 B, D는 원고를 상대로 서울행정법원 2011구합16520, 10720호로 각 조합원등록 철회 등 청구소송을 제기하여, 피고 D는 2011. 8. 12., 피고 B는 2011. 8. 24. 위 각 피고들의 원고 조합 가입 의사표시가 통정허위표시라는 이유로 위 각 피고들은 원고의 조합원이 아님을 확인한다는 취지의 판결을 받았다. 그 후 피고들은 2011. 12. 7.경 원고로부터 2011. 12. 5.자 '재건축 및

조합설립(변경)인가 동의 여부에 관한 최고서'를 수령하였으나, 이에 대해 2개월이 경과하도록 아무런 응답을 하지 않았다.

사. 이에 원고는 2012. 3. 12. 이 법원에 도시정비법 제39조, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 기하여 피고들에게 매도청구권을 행사한다는 내용의 이 사건 소장을 제출하였고, 이 사건 소장부분은 피고 B에게는 2012. 8. 19., 피고 C에게는 2012. 7. 8., 피고 D에게는 2012. 4. 20. 각 송달되었다.

아. 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 각 부동산은 피고들이 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1 내지 5, 7 내지 9호증, 을다 제1 내지 10, 12, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 매매계약의 성립

1) 위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고로부터 재건축 및 조합설립(변경)에 대한 동의 여부를 최고받고도 2개월 이내에 조합설립(변경) 동의에 관한 의사 등을 명시하지 않았으므로, 도시정비법 제39조에 의해 준용되는 집합건물법 제48조 제3항에 따라 피고들은 이 사건 재건축사업에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답한 것으로 간주되고, 이에 따라 원고는 도시정비법 제39조 제1호, 집합건물법 제48조 제4항에 의하여 피고들을 상대로 각 그 소유 부동산의 매도를 청구할 수 있다.

2) 그런데 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 소장부분의 송달로써 피고들에게 매도청구권을 행사하였는바, 원고와 각 피고들 사이에는 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 소장부분이 피고들에게 각 송달된 날 위 각 부동산의 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립되었다 할 것이다.

3) 따라서 피고들은 원고로부터 위 각 매매계약 성립일 당시 이 사건 각 부동산 시가 상당액을 매매대금으로 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고들이 점유하고 있는 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 이 사건 각 부동산의 매매대금

1) 도시정비법 제39조 및 집합건물법 제48조의 매도청구권 행사에 의한 매매계약의 매매대금은

매도청구권 행사의 의사표시가 도달된 날의 시가 상당액인바, 이때의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서, 노후하여 철거될 상태를 전제로 하거나 주택재건축사업이 시행되지 않은 현황을 전제로 한 거래가격이 아니라 그 토지나 건물에 관하여 주택재건축사업이 시행된다는 것을 전제로 하여 토지나 건축물을 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21566, 21563 판결 등 참조).

2) 살피건대, 이 사건 각 부동산의 매매대금은 매매계약 성립일인 이 사건 소장부분 각 송달일자의 각 시가라 할 것인바, 감정인 M의 감정결과에 의하면, 이 사건 제1부동산에 관한 매매계약 성립일인 2012. 8. 19. 당시 위 부동산의 시가는 10,699,228,580원, 이 사건 제2부동산에 관한 매매계약 성립일인 2012. 7. 8. 당시 위 부동산의 시가는 52,080,000원, 이 사건 제3부동산에 관한 매매계약 성립일인 2012. 4. 20. 당시 위 부동산의 시가는 1,788,025,140원인 사실을 인정할 수 있다.

3) 피고 B, D는, 원고와 이 사건 제1, 3부동산에 대한 매매계약을 체결할 당시 제1부동산의 매매대금은 190억 원, 제3부동산의 매매대금은 36억 원으로 정하였던 바 있으므로, 매매계약 체결시와 감정 기준시점 차이를 고려하더라도 그 액수에 있어서 과다한 차이가 있어 이 사건에서 실시된 시가감정의 결과를 신뢰하기 어렵다는 취지로 주장한다. 그러나 감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 하는바(대법원 2012. 1. 12. 선고 2009다84608, 84615, 84622, 84639 판결 참조), 감정인 M의 시가감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 위 감정인은 이 사건 각 부동산에 관한 감정평가를 함에 있어 관련 법령 및 감정평가의 기본 원칙 등에 따라 위 각 부동산의 인근지역에 소재하는 용도지역, 지리적 위치, 이용 상황 등이 유사한 공시지가표준지를 선정하고 이를 기초로 시점수정, 위치, 주위환경, 입지조건 등 지역요인과 가로, 접근, 환경, 획지, 행정적 조건 등 개별요인을 비교하고 인근지역의 가격수준, 평가전례 등을 종합 참작하여 시가를 산정하였다고 할 것이어서, 위 감정인의 시가감정이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기는 어렵다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

4) 한편, 갑 제8호증의 3, 4의 각 기재에 의하면, 이 사건 제3부동산에는 근저당권자

강남신용협동조합, 채무자 피고 D, 채권최고액 585,000,000원의 근저당권이 설정되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 부동산매매계약에 있어 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면 그 근저당권이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있으므로(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조), 도시정비법 제39조에 의하여 매도청구권을 행사하는 경우 법원은 부동산의 시가에서 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지 금원의 지급과 상환으로 해당 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 인도를 명하여야 할 것이다. 따라서 이 사건 제3부동산의 매매대금은 위 부동산의 시가에서 위 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지인 1,203,025,140원(= 1,788,025,140원 - 585,000,000원)이 된다.

다. 소결론

따라서 원고에게, 피고 B은 원고로부터 위 10,699,228,580원을 지급받음과 동시에 이 사건 제1부동산에 관하여 2012. 8. 19. 매매를 원인으로 한, 피고 C은 원고로부터 위 52,080,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제2부동산에 관하여 2012. 7. 8. 매매를 원인으로 한, 피고 D는 원고로부터 위 1,203,025,140원을 지급받음과 동시에 이 사건 제3부동산에 관하여 2012. 4. 20. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 이 사건 조합설립변경인가처분이 도시정비법에 위반하여 무효라는 주장

1) 피고들의 주장 요지 A아파트가 들어선 기존구역은 도시정비법 제2조 제7호에서 규정한 주택단지에 해당되고, 추가구역은 도시정비법 제16조 제3항에서 규정한 주택단지 아닌 지역에 해당한다. 따라서 이 사건 각 변경인가처분이 적법하기 위해서는 도시정비법 제16조 제2항, 제3항이 정한 바에 따라 주택단지 안의 구분소유자의 동의 외에도 주택단지가 아닌 지역 안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 하는데(이 사건 제1 변경인가처분의 경우에는 구 도시 및 주거환경정비법(2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전의 것) 제16조 제2항, 제3항이 적용됨), 이 사건 각 변경인가처분은 그러한 구분 없이 변경 후 사업구역 전체 동의율에 기초하여 내려졌을 뿐만 아니라 실제로 추가구역의 동의율을

산정하면 토지 등 소유자 기준 및 토지면적 기준으로 도시정비법이 정한 동의요건을 충족하지 못하여 이 사건 각 변경인가처분은 무효라고 할 것이므로, 이 사건 각 변경인가처분에 근거한 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권은 존재하지 아니한다.

2) 판단 가) 주택재건축사업에서의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합 설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 '조합설립결의'라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 갖는다. 따라서 재건축정비사업조합이 조합 설립에 동의하지 않은 자 등에 대해 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행 등을 구하는 소송을 제기한 경우 그 소송절차에서 조합 설립에 동의하지 않은 자 등이 조합설립결의가 위법하다는 점을 근거로 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있기 위해서는, 그와 같은 사정으로 조합설립결의가 효력이 없다는 것만으로는 부족하고 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취소되었거나 그 하자가 중대·명백하여 당연무효임을 주장·입증하여야 한다(대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다10881 판결 등 참조).

나) 원고는 이 사건 제2 변경인가처분에 근거하여 위 피고들에 대해 매도청구권이 존재한다고 주장하고 있으나, 이 사건 제2 변경인가처분은 일부 조합원들이 매매 등의 원인으로 변경되거나 추가된 것을 반영한 것에 지나지 않아 도시정비법 제16조 제1항, 같은 법 시행령 제27조에서 규정한 '경미한 변경'에 해당하여 따로 조합원의 동의나 인가절차가 필요하지 않았던 것이었으므로, 결국 원고의 위 피고들에 대한 매도청구권의 근거가 되는 것은 원고의 사업구역을 변경 전 사업구역에서 변경 후 사업구역으로 변경하는 것을 내용으로 하는 이 사건 제1 변경인가처분이다.

다) 그런데 위 피고들은 변경 전 구역이 도시정비법상 주택단지에 해당함을 전제로 동의율 산정의 위법을 주장하고 있으므로, 변경 전 구역인 A아파트가 주택단지에 해당하는지 여부에 관하여 살피건대, 이 사건 제1 변경인가처분의 근거가 되는 조합총회결의 당시 시행되던 구 도시 및 주거환경정비법(2009. 2. 6. 법률 제9444호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제2조 제7호, 같은 법 시행령 제5조는 '주택단지는 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인을

얻어 주택과 부대·복리시설을 건설한 일단의 토지를 말한다'고 규정하고 있는바, 갑 제16호증의 2의 기재에 의하면 A아파트는 1973. 5. 12. 건축허가를 받아 건축된 사실을 인정할 수 있으므로, 변경 전 구역이 구 도시정비법에서 정한 주택단지에 해당하기 위해서는 주택법 제16조에 해당하는 구 주택건설촉진법(1972. 12. 30. 법률 제2409호로 제정된 것, 이하 '구 주택건설촉진법'이라 한다) 제18조 제1항에 따라 건설부장관으로부터 사업계획을 승인받아 건축되었어야 하는데, 을다 제11호증의 기재만으로는 A아파트가 건설부장관의 사업계획승인을 받아 건축되었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로(구 주택건설촉진법 제35조, 같은 법 시행령 제37조에 의하면 건설부장관은 고시의 방법으로 그 권한의 일부를 서울특별시시장에게 위임할 수 있으나 A아파트가 건축될 무렵 사업계획승인권한의 위임이 있었는지 확인되지 않았을 뿐 아니라, 가사 그 권한의 위임이 있었다고 하더라도 서울특별시장이 A아파트에 관한 사업계획을 승인한 사실도 없는 것으로 보인다), 변경 전 구역은 구 도시정비법상의 주택단지에 해당하지 않는다고 할 것이다. 이에 따라 변경 후 사업구역 전체가 주택단지가 아닌 지역에 해당하게 되므로, 변경 후 사업구역 전체에 대한 토지등소유자들의 결의 요건에 중대·명백한 하자가 있다는 점에 대한 입증에 없는 이상, 변경 전 구역은 주택단지, 추가구역은 주택단지 아닌 지역으로 추가구역에 대해 16조 3항에 따른 동의요건을 갖추어야 함에도 그 요건을 갖추지 못해 이 사건 제1 변경인가처분이 무효이고, 따라서 원고들의 위 피고들에 대한 매도청구권이 존재하지 않는다는 취지의 피고들의 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 조합설립변경인가처분이 서울특별시 조례에 위반하여 무효라는 주장

1) 피고 D의 주장 요지 서울특별시 도시 및 주거환경 정비조례 제6조 제1항은 구청장이 주민요구에 의하여 정비구역의 지정을 입안하고자 하는 경우 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다고 규정하고 있는바, 위 조항의 의미는 도시정비법 제16조 제3항의 규정 취지에 비추어, 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의가 필요하다고 해석하여야 한다. 그런데 이 사건에서 추가구역의 토지 등 소유자 17명 중 정비구역 확대 지정에 대하여 동의한 토지 등 소유자는 7명에 불과하여 위 조례가 요구하는 요건을 충족하지 못하였으므로, 정비구역 확대 지정은 위법하여 당연무효이고, 그에 따라 이루어진 이 사건

조합설립변경인가처분 역시 당연무효가 된다.

2) 판단 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건에서 변경 전 사업구역은 주택단지이고 추가구역은 주택단지 아닌 지역에 해당한다고 인정할 만한 증거가 없고, 나아가 피고 D의 주장 자체에 의하더라도 서울특별시 조례의 문언이 주택단지 아닌 지역의 토지 등 소유자의 3분의 2 이상의 동의 요건을 별도로 요구하는 것이라고 해석하기도 어려우므로, 피고 D의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

재판장판사박평균

판사김도연

판사조민혜

별지