

서울중앙지방법원 2018. 5. 24 선고 2016가합561702 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주택재건축정비사업조합

可 고 1. B

2. C

변 론 종결 2018. 5. 3.

판결 선고 2018. 5. 24.

주 문

1. 피고 B은 원고로부터 1,960,714,820원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 12. 27. 매매를 원인으로
한소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 위 각 부동산을 인도하라.
2. 피고 C는 원고로부터 1,183,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2017. 3. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
이행하고,
나. 위 부동산을 인도하라.
3. 원고의 피고 B에 대한 나머지 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.
5. 제1, 2항의 각 나. 항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제2항 및 피고 B은 원고로부터 1,947,794,120원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 12. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 7, 8, 12, 갑 제4호증의 각 기재, 감정인 D의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있거나 이 법원에 현저하다.

가. 원고는 서울 서초구 E 일대 27,460㎡에서 재건축사업을 추진하기 위하여 구 도시및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14576호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다)에 따라 2016. 4. 25. 서울특별시 서초구청장으로부터 설립인가 를 받은 주택재건축정비사업조합이다.

나. 피고 B은 위 사업시행예정구역 내에 있는 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산의 소유자이고, 피고 C는 별지 목록 제3항 기재 부동산의 소유자이다.

다. 원고는 피고 B에게 2016. 6. 16., 같은 달 27., 같은 해 7. 8. '재건축참여여부최고서'라는 제목으로 위 최고서를 받은 날로부터 2개월 이내에 재건축사업 참여 여부를 회답하여 주기 바라며, 2개월 이내에 회답하지 않을 경우 구 도시정비법 제39조에 따라 매도청구권을 행사하겠다는 내용이 담긴 최고서를 각 발송하고, 같은 해 9. 6. 회답기한을 2016. 9. 30.까지로 연장한다는 내용이 담긴 재건축참여 안내문을 발송하였으나, 위 각 최고서 및 안내문은 모두 원고에게 반송되었다.

라. 원고는 피고 C에게도 2016. 6. 16., 같은 해 7. 8. 위와 같은 내용의 최고서를 각 발송하고, 같은 해 9. 6. 위와 같은 내용의 재건축참여 안내문을 발송하였으나, 위 각 최고서 및 안내문 역시 모두 원고에게 반송되었다.

마. 원고는 피고들에게 이 사건 소장부분의 송달로써 조합설립 동의 여부를 최고함과 동시에 매도청구의를 표시하였고 이 사건 소장부분은 피고 B에게는 2016. 10.26.에, 피고 C에게는 2017. 1. 30. 각 송달되었다. 피고들은 그로부터 2개월이 지난 이 사건 변론종결일까지 회답하지 아니하였다.

바. 2016. 10. 27. 기준 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산의 시가는 2,447,794,120원(=별지 목록 제1항 기재 부동산의 시가 2,319,100,000원 + 별지 목록 제2항 기재 부동산의 시가 128,694,120원), 2017. 3. 31. 기준 별지 목록 제3항 기재 부동산의 시가는 1,183,800,000원이다.

2. 판단

가. 매도청구권 행사로 인한 매매계약의 체결

1) 주택재건축정비사업조합이 조합설립에 동의하지 않는 자에게 매도청구권을 행사하여 그에 따른 소유권이전등기절차 이행을 구하는 소를 제기하면서 그 소장부분에 재건축 참여 여부에 대한 회답 최고서를 첨부한 경우, 조합이 최고서를 첨부한 소장부분의 송달로써 상대방에게 매도청구권에 관련한 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 소장부분송달 이후 도래한 회답기간 경과일 다음 날을 매매계약 성립일로 볼 수 있다(대법원2010. 7. 15. 선고 2009다63380 판결 등 참조).

2) 원고가 이 사건 소장을 통하여 피고들에 대하여 조합설립의 동의 여부에 관한 최고를 함과 동시에 매도청구권을 행사하였으나 피고들이 그로부터 2개월 이내에 회답하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들에 대한 이 사건 소장부분 송달일로부터 2개월이 경과한 다음 날에 매도청구권 행사의 효과가 발생하여, 원고와 피고 B사이에서는 2016. 12. 27. 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 제1 매매계약'이라고 한다)이, 원고와 피고 C 사이에서는 2017. 3. 31. 별지 목록제3항 기재 부동산에 관한 매매계약(이하 '이 사건 제2 매매계약'이라고 한다)이 각 체결되었다.

나. 매매대금과 동시이행

1) 매매대금의 범위

가) 사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 자에 대하여 구 도시정비법제39조에 의한 매도청구권을 행사하면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에 참가하지 않은 자의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립된다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조).

나) 앞서 든 증거에 의하면, 이 사건 제1 매매계약 체결일인 2016. 12. 27. 기준별지 목록 제1항 기재 부동산의 시가는 2,332,020,700원(= 1㎡당 시가 7,039,000원1)2)× 331.3㎡}, 별지 목록 제2항 기재 부동산의 시가는 128,694,120원3)인 사실이 인정되고, 이 사건 제2 매매계약 체결일인 2017. 3. 31. 기준 별지 목록 제3항 기재 부동산의 시가는 1,183,800,000원인 사실이 각 인정되므로, 위 각 시가가 이 사건 각 매매계약에 따른 매매대금이 된다.

다) 피고들은 감정인의 감정평가 결과 이 사건 각 부동산의 시가가 부당하게 낮게 평가되었다는 취지로 주장하나, 감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 하는 것인데(대법원 2009.7. 9. 선고 2006다67602, 67619 판결 등 참조), 이 사건 감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 감정인의 감정 결과에 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보이지 않으므로 피고들의 위 주장은 받아들여지지 않는다.

2) 공제할 금액

가) 매도청구권의 행사로 인한 부동산매매에서 매수인의 시가 상당의 대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무 및 인도 의무는 동시이행관계에 있고, 매매대상부동산에 관하여 대항력 있는 임차인이 있어 매수인이 임대인의 지위를 승계하게 되고이로써 임대차보증금 반환채무도 승계하게 되는 경우 매수인은 그 임대차보증금 상당액에 관하여 매매대금의 지급을 거절할 수 있다. 따라서 구 도시정비법 제39조에 의하여 매도청구권을 행사하는 경우 법원은 해당 부동산의 시가에서 임대차보증금을 공제한 나머지 금원의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의

인도를 명하여야 한다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 등 참조).

나) 이 법원의 서울특별시 서초구에 대한 사실조회 결과에 의하면, 피고 B이 소유한 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 임대차보증금 5억 원의 대항력 있는 임차인이 존재하는 사실(임차인 F, 2016. 12. 19. 확정일자)이 인정되고, 위 임대차보증금 5억 원을 별지 목록 제1, 2항 기재 부동산의 시가에서 공제하면 원고가 이 사건 매도청구로 지급하여야 할 금액은 피고 B의 경우 1,960,714,820원(= 2,460,714,820원 - 5억 원)이 된다.

다. 소결론

따라서 피고 B은 원고로부터 1,960,714,820원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2016. 12. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있고, 피고 C는 원고로부터 1,183,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2017. 3. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다(원고는 이 사건 제1 매매계약의 매매대금이 2,447,794,120원임을 전제로 원고가 동시이행으로 지급하여야 할 매매대금은 1,947,794,120원이라고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 제1 매매계약의 매매대금은 2,460,714,820원, 동시이행으로 지급할 매매대금은 1,960,714,820원이 되므로 위 인정범위를 넘는 원고의 주장은 이유없다).

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 원고의 피고 B에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김선희, 판사 정금영, 판사 임미경

부 동 산 목 록

1. [토지] 서울특별시 서초구

대 331.3㎡

소유자 2. [건물] 서울특별시 서초구

세멘트빌조 슬라브위 기와

2층 주택

1층 126.09㎡

2층 74.25㎡

지하실 128.25㎡

소유자 3. [집합건물] 서울특별시 서초구 제1층 제101호

벽돌조 슬라브위 아스팔트 횡골

3층 연립주택(5세대)

1층 126.96㎡

2층 126.96㎡

3층 126.96㎡

지층 126.96㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 서울특별시 서초구 대 319.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 제101호 벽돌조 116.88㎡

(대지권의 표시)

1. 소유권대지권 319.2분의 106.4

소유자

1) 비교 공시지가 표준지의 2016. 1. 1. 공시지가 1㎡당 4,350,000원 × 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 27.까지의 지가 변동률 1.03157 × 지역요인 1 × 개별요인 1.06 × 그밖의 요인 1.48 = 7,039,722원(이하 생략)이므로, 1㎡당 가격을 7,039,000원으로 정한다.

2) 한국감정원 작성 월별 지가변동률을 기준으로 2016. 1. 1.부터 2016. 11. 30.까지의 지가변동률은 2.892%, 2016.12. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 지가변동률은 0.328%이므로, 2016. 12. 1.부터 2016. 12. 27.까지의 지가변동률을 0.285%(= 0.328% × 27/31, 소수점 셋째자리 이하 버림), 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 27.까지의 지가변동률은 3.157% [= 1.02892 × (1 + 0.00258)]로 계산된다.

3) 재조달원가를 산정한 후 경과연수에 따라 감가수정한 가격이므로 2016. 10. 27. 기준 시가와 동일하다.