

수원지방법원 안산지원 2014. 3. 26 선고 2011가단47220 판결 [소유권이전등기절차 이행 청구의 소]

재판경과

수원지방법원 2016. 5. 3 선고 2014나15047 판결

수원지방법원 안산지원 2014. 3. 26 선고 2011가단47220 판결

전 문

원고A구역주택재건축정비사업조합

피고B종교단체의C회중(교회)

변론 종결2014. 3. 12.

판결 선고2014. 3. 26.

주 문

1. 피고는 원고로부터 535,040,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 안산시 단원구 D 종교용지 563.5㎡ 중 합병 전 E 대 325㎡ 부분에 관하여 2012. 2. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(이하 '원고 조합'이라 한다)는 안산시 단원구 F 일대 총 48,063.70m²(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다) 지상에 주택재건축정비사업을 추진할 목적으로 도시 및 주거환경정비법(이하 '도정법'이라 한다)에 따라 설립된 주택재건축정비사업조합이고, 피고는 이 사건 정비구역 내에 위치한 안산시 단원구 D 종교용지 563.5m²(그 중 2011. 12. 2. 합병 전 E대 325m²부분을 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 원고 조합은 2011. 8. 24. 창립총회를 거쳐 이 사건 정비구역 내 토지 등 소유자 148명 중 115명의 동의(동의율 약 77%)를 받아 조합설립 신청을 하였고, 2011. 9. 9. 안산시장으로부터 조합설립인가를 받은 다음 2011. 9. 16. 법인설립등기를 마쳤는데, 피고는 원고 조합의 창립총회 당시 조합 설립에 동의하지 않았다.

다. 원고 조합은 2011. 9. 20. 피고에게 다음과 같은 내용의 '미동의자 안내문'(이하 '이 사건 안내문'이라 한다)을 조합설립동의서 양식과 함께 동봉하여 발송하였고, 위 안내문은 그 무렵 피고에게 도달하였다.

.. 토지등소유자 여러분도 알고 계시겠지만 우리 재건축사업은 많은 관심 속에 2011. 8. 24. 성공적인 조합창립총회를 마치고 2011. 9. 9. 조합설립인가를 득하여 2011. 9. 16. 법인등기를 완료함으로써 조합은 사업주체가 되어 본격적인 재건축사업추진(시공사선정 ▶ 사업시행인가 ▶ 관리처분인가 ▶ 이주 및 착공 ▶ 입주 등)을 할 수 있게 되었습니다.

우리 구역의 단 한 사람이라도 재건축의 동의를 하지 않으시면 위에 말씀드린 후속 사업진행절차를 적법하게 진행할 수 없기 때문에 사업의 지연을 방지하고 조합원 여러분의 이익을 위해 도시정비법

제39조(매도청구)에서는 재건축의 동의를 하지 않은 분들 전원에 대하여 매도청구권을 행사하도록 하고 있습니다. 하지만, 당 조합에서는 아직까지도 조합설립동의를 하지 않으신 분들을 위해 매도청구절차 최고 전에 조합설립동의를 안내해 드리고 조합원의 자격을 취득하시어 단 한사람이라도 불이익을 당하지 않으시길 간절히 바라는 마음에서 이렇게 안내를 드리게 되었습니다. 당 조합은 빠른 업무추진 및 사업일정상 재건축에 동의하지 않은 분에 대하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조(매도청구)가 준용되는 도시정비법 제39조에 의거 빠른 시일 내 변호사를 선임하여 토지등소유자(미동의자) 여러분께 조합설립동의 여부에 대하여 최고를 할 것이며, 만약 최고 기간 내(2개월)에 동의를 하지 않거나 회답이 없을 경우 매도청구소송(매도청구에 따른 매매가격 산정은 소제기 시점의 가격에 대한 합의 또는 법원의 감정절차를 통하여 결정)을 진행해 나갈 것을 알려드립니다.

토지등소유자(미동의자)께서는 조속한 시일 내에 동봉하여 드린 조합설립동의서를 당 조합사무실로 제출하여 주시기 바랍니다.

라. 원고 조합은 2012. 1. 2. 피고에게 이 사건 재건축사업에 참여할 의사가 있는지 여부의 의사를 묻는 최고서를 조합설립동의서 양식과 함께 동봉하여 발송하였다. 위 최고서는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

마. 피고는 2012. 1. 17. 원고 조합에게 원고 조합이 피고에게 현재와 같이 종교적 모임을 할 수 있는 장소와 건물을 마련해 주지 않는 한 이 사건 재건축사업에 참가할 수 없다는 내용의 '최고서에 대한 답변과 이의제의서'를 발송하였다.

바. 원고 조합은 2012. 1. 18. 피고를 상대로 도정법 제39조 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 따라 별지 목록 기재 각 부동산의 매도를 청구하는 내용의 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장 부분은 2012. 2. 3. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 이 사건 안내문 발송이 조합설립동의 최고에 해당하는지 여부 등

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고 조합은 2011. 9. 20. 피고를 비롯한

원고 조합의 설립에 동의하지 않은 이 사건 정비구역 내의 토지 등 소유자들에 대하여 '미동의자 안내문'이라는 제목 하에 원고 조합이 조합설립인가를 받았다는 취지와 아울러 조속한 시일 내에 동봉한 조합설립동의서를 원고 조합에게 제출하여 달라는 내용의 이 사건 안내문을 발송하였던 점, ② 이 사건 안내문에는 도정법 관련 규정이 적시되어 있고, 조합설립에 동의하지 아니하면 매도청구의 대상이 된다는 내용이 포함되어 있으며, 조합설립동의서가 첨부되어 있었던 점, ③ 위 조합설립동의서에는 조합설립동의를 받을 때 동의서에 기재되어야 할 사항(도정법 시행령 제26조)인 신축 건축물의 설계개요, 건축물 철거 및 신축비용 개산액, 비용분담 기준 등의 내용이 포함되어 있었던 점 등에 앞서 본 집합건물법 제48조의 규정내용과 그 취지를 더하여 보면, 비록 이 사건 안내문에 향후 매도청구절차의 최고를 할 예정이라는 내용이 포함되어 있고, 그 후 원고 조합이 2012. 1. 2. 피고에게 이 사건 재건축사업 참가 여부에 관한 확답을 최고하는 내용의 최고서를 발송한 사실은 인정되나, 이 사건 안내문을 통한 2011. 9. 20.자 통지는 조합원 자격이나 매도청구권에 관련된 규정을 단순히 안내하는 차원에 그치는 것이 아니라 원고 조합 설립에 동의하지 아니한 피고에 대하여 도정법 제39조, 집합건물법 제48조 제1항에 따라 원고 조합의 설립에 동의하는지 여부의 회답을 적법하게 최고한 것으로 봄이 상당하다.

나. 매매계약의 성립

재건축조합이 조합 설립에 동의하지 아니한 토지 또는 건물의 소유자에 대하여 매도청구권을 행사하면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 조합 설립에 동의하지 않는 자의 토지 또는 건물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립된다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조).

피고가 원고 조합으로부터 이 사건 안내문을 송달받은 2011. 9. 20.경부터 2개월 후인 2011. 11. 20.까지 원고 조합에게 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답하지 아니하였음은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고는 집합건물법 제48조 제3항, 도정법 제39조에 따라 2011. 11. 20.경 재건축에 참가하지 아니할 의사를 표시한 것으로 간주된다. 원고 조합이 그로부터 2개월이 경과하기 전인 2012. 1. 18. 피고를 상대로 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매도를 청구하는 이 사건 소를 제기함으로써 도정법상의 매도청구권을 행사하였으므로, 원고 조합과 피고 사이에 이 사건 소장

부분이 피고에게 송달된 2012. 2. 3. 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 봄이 상당하다(피고는 2012. 1. 2.자 최고서 송달일을 기준으로 2개월이 경과하기 전에 원고 조합이 이 사건 소를 제기한 것은 부당하다는 취지로 주장하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 안내문을 집합건물법 제48조 제1항이 정한 재건축사업의 참가 여부에 관한 회답을 촉구하는 서면으로 보는 이상 피고의 위 주장도 이유 없다).

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고 조합으로부터 매매계약 성립일 현재의 이 사건 토지의 시가 상당액을 지급받음과 동시에 원고 조합에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다. 동시이행관계에 있는 매매대금지급의무의 범위

다툼 없는 사실 및 이 사건 변론 전체의 취지를 종합하면, 2012. 4. 1.을 기준으로 한 이 사건 토지의 가액은 535,040,000원(=안산시 단원구 D 종교용지 563.5m²의 감정평가액 856,520,000원×352/563.5, 원 미만 버림)인 사실이 인정되고, 이에 비추어 보면, 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 날을 기준으로 한 이 사건 토지의 가액도 위와 같을 것으로 추인된다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 535,040,000원을 지급받음과 동시에 원고 조합에게 이 사건 토지에 관하여 2012. 2. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사강문희

별지