

의정부지방법원 2014. 9. 5 선고 2012가합71791, 2012가합71838(병합) 판결

[매도청구(소유권이전등기)등 · 매도청구(소유권이전등기)등]

전 문

원고A주택재건축정비사업조합

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

변론 종결2014. 5. 23.

판결 선고2014. 9. 5.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 원고로부터 798,215,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 4. 19. 매매를 원인으로 한,

나. 피고 C은 원고로부터 52,100,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 29. 매매를 원인으로 한,

다. 피고 D은 원고로부터 78,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여, 원고로부터 51,900,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여, 원고로부터 51,900,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 각 2013. 5.

10. 매매를 원인으로 한,

라. 피고 E은 원고로부터 31,300,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 29. 매매를 원인으로 한,

마. 피고 F은 별지 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 2013. 6. 27. 매매를 원인으로 한,

바. 피고 G는 원고로부터 78,100,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 30. 매매를 원인으로 한,

사. 피고 H는 원고로부터 96,800,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 26. 매매를 원인으로 한,

아. 피고 I은 원고로부터 28,200,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제10항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 26. 매매를 원인으로 한,

자. 피고 J는 원고로부터 49,100,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제11항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 26. 매매를 원인으로 한

각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 각 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 인도부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 남양주시장은 2011. 1. 20. 남양주시 K 일원 39,145㎡(이하 '이 사건 사업구역'이라 한다)를 A(L·M아파트)주택재건축정비구역으로 지정하였다. 원고 조합은 이 사건 사업구역에 있는 노후한 L·M아파트를 철거하고 그 지상에 새로운 아파트를 건설하는 재건축사업을 위하여 2011. 12. 29. 남양주시장으로부터 조합설립인가를 받아 2012. 1. 12. 설립등기를 마친 재건축조합이고, 피고들은 이 사건 사업구역 내에 있는 별지 목록 기재 각 부동산을 소유하고 있는 사람들이다.

나. 원고 조합은 피고들에게 이 사건 소장 부분의 송달로써 원고 조합에 가입할 것을 최고하면서, 이 사건 소장 부분을 송달받은 날로부터 2개월 이내에 원고 조합의 설립 및 원고 조합에 대한 가입에 동의하는지 여부를 회답하지 않을 경우 동의하지 않은 것으로 간주되어 토지 또는 건축물의 소유권 그 밖의 권리를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다는 취지와 피고들이 원고 조합에 가입하지 않는 것을 정지조건으로 하여 피고 B에 대하여는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제39조 제2호, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 따른 매도청구권을, 나머지 피고들에 대하여는 도시정비법 제39조 제1호, 집합건물법 제48조에 따른 매도청구권을 각 행사한다는 취지를 함께 통지하였다. 관련 법령의 내용은 아래와 같다.

도시 및 주거환경정비법

제39조(매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조 제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)

3. 제8조 제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사 등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자
집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)

- ① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한
구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를
회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.
- ② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.
- ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을
회답한 것으로 본다.
- ④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에
참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라
구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 "매수지정자"라 한다)는 제2항의 기간
만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을
포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는
후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

(이하 생략)

다. 피고 H, I, J는 2013. 1. 25., 피고 C, E은 2013. 1. 28., 피고 G는 2013. 1. 29., 피고 B은
2013. 2. 18., 피고 D은 2013. 3. 9., 피고 F은 2013. 4. 27. 각 이 사건 소장 부분을 송달받았다.
라. 피고 B, G, D은 원고 조합에 가입하지 않겠다는 취지의 회신을 하였고, 나머지 피고들은 이 사건
소장 부분 송달일로부터 2개월 이내에 원고 조합의 설립에 대한 동의 여부를 회답하지 아니하였다.
마. 별지 목록 기재 각 부동산의 2013년 3월 내지 6월경 시가는 다음과 같다.

1	남양주시 N 전 631m ²			798,215,000
2	남양주시 K	104동	4층 404호, 40.68m ²	78,100,000
3	5층 514호, 40.68m ²	78,000,000		
4	108동	5층 504호, 39.96m ²	75,900,000	
5	6층 616호, 39.96m ²	76,600,000		
6	104동	6층 603호, 40.68m ²	78,100,000	

1	남양주시 N 전 631m ²			798,215,000
7	6층 613호, 40.68m ²	78,000,000		
8	6층 616호, 40.68m ²	78,100,000		
9	105동	4층 413호, 52.2m ²	100,400,000	
10	5층 507호, 52.2m ²	101,400,000		
11	106동	3층 323호, 39.96m ²	76,700,000	

바. 피고 C 소유인 별지 목록 제2항 기재 부동산에는 주식회사 한국주택은행의 채권최고액 6,500,000원으로 된 근저당권설정등기와 주식회사 국민은행의 채권최고액 19,500,000원으로 된 근저당권설정등기가, 피고 D 소유인 별지 목록 제4항 기재 부동산에는 주식회사 우리은행의 채권최고액 24,000,000원의 근저당권설정등기가, 별지 목록 제5항 기재 부동산에는 대한생명보험 주식회사의 채권최고액 24,700,000원의 근저당권설정등기가, 피고 E 소유인 별지 목록 제6항 기재 부동산에는 한국주택금융공사의 채권최고액 46,800,000원의 근저당권설정등기가, 피고 F 소유인 별지 목록 제7항 기재 부동산에는 한국씨티그룹캐피탈 주식회사의 채권최고액 68,400,000원의 근저당권설정등기와 O의 채권최고액 48,000,000원의 근저당권설정등기가, 피고 H 소유인 별지 목록 제9항 기재 부동산에는 미금농업협동조합의 채권최고액 3,600,000원의 근저당권설정등기가, 피고 I 소유인 별지 목록 제10항 기재 부동산에는 주식회사 신한은행의 채권최고액 73,200,000원의 근저당권설정등기가, 피고 J 소유인 별지 목록 제11항 기재 부동산에는 주식회사 하나은행의 채권최고액 27,600,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다.

[인정 근거 : 원고와 피고 B, D, F, G 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지, 원고와 나머지 피고들 사이에 다툼 없는 사실]

2. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면 원고 조합의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 정지조건부 매도청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달되고 피고들이 회답기간인 2개월이 되는 날까지 원고 조합의 설립에 동의하지 아니하였으므로, 원고 조합과 피고들 사이에 주문 기재 각 해당

부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월이 지난날의 다음날, 즉 피고 H, I, J는 2013. 3. 26., 피고 C, E은 2013. 3. 29., 피고 G는 2013. 3. 30., 피고 B은 2013. 4. 19., 피고 D은 2013. 5. 10., 피고 F은 2013. 6. 27.을 매매일자로 하는 각 매매계약이 체결되었다 할 것이다. 따라서 원고 조합에게, 피고 B은 원고 조합으로부터 798,215,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2013. 4. 19. 매매를 원인으로 한, 피고 C은 원고 조합으로부터 52,100,000원(= 78,100,000원 - 6,500,000원 - 19,500,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 29. 매매를 원인으로 한, 피고 D은 원고 조합으로부터 78,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여, 원고 조합으로부터 51,900,000원(= 75,900,000원 - 24,000,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제4항 기재 부동산에 관하여, 원고 조합으로부터 51,900,000원(= 76,600,000원 - 24,700,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 각 2013. 5. 10. 매매를 원인으로 한, 피고 E은 원고 조합으로부터 31,300,000원(= 78,100,000원 - 46,800,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제6항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 29. 매매를 원인으로 한, 피고 F은 별지 목록 제7항 기재 부동산에 관하여 2013. 6. 27. 매매를 원인으로 한¹⁾, 피고 G는 원고 조합으로부터 78,100,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제8항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 30. 매매를 원인으로 한, 피고 H는 원고 조합으로부터 96,800,000원(= 100,400,000원 - 3,600,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제9항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 26. 매매를 원인으로 한, 피고 I은 원고 조합으로부터 28,200,000원(= 101,400,000원 - 73,200,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제10항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 26. 매매를 원인으로 한, 피고 J는 원고 조합으로부터 49,100,000원(= 76,700,000원 - 27,600,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제11항 기재 부동산에 관하여 2013. 3. 26. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고 조합의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김병만

판사박가람

별지

1) 별지 목록 제7항 기재 부동산의 시가는 78,000,000원인데 위 부동산에 설정되어 있는
근저당권의 채권최고액 합계는 116,400,000원(68,400,000원 + 48,000,000원)으로서 시가를
초과한다.