

의정부지방법원 2015. 4. 29 선고 2012가합71869 판결 [매도청구(소유권이전등기청구)등]

전 문

원고A구역주택재건축정비사업조합

피고1. B

2. C

변론 종결2015. 4. 1.

판결 선고2015. 4. 29.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 원고로부터 30,956,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 3. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하고,

나. 피고 C는 원고로부터 53,618,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2013. 8. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

2. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

3. 제1항 중 부동산 인도부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 남양주시장은 2011. 1. 20. 남양주시 D 일원 39,145m²(이하 '이 사건 사업구역'이라 한다)를 A구역(E·F아파트) 주택재건축정비구역으로 지정하였다. 원고 조합은 이 사건 사업구역에 있는 노후한 E·F아파트를 철거하고 그 지상에 새로운 아파트를 건설하는 재건축사업을 위하여 2011. 12. 29. 남양주시장으로부터 조합설립인가를 받아 2012. 1. 12. 설립등기를 마친 재건축조합이고, 피고 B는 이 사건 사업구역 내에 있는 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산을, 피고 C는 이 사건 사업구역 내에 있는 별지 목록 제5항 기재 부동산을 소유하고 있다.

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 제1호, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 따른 매도청구권을, 피고 C에 대하여는 도시정비법 제39조 제2호, 집합건물법 제48조에 따른 매도청구권을 각 행사한다는 취지를 함께 통지하였다. 관련 법령의 내용은 아래와 같다.

도시정비법

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. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

집합건물법

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 B은 2013. 1. 10., 피고 C는 2013. 6. 14. 각 이 사건 소장 부분을 송달받았는데, 피고들은 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월 이내에 원고 조합의 설립에 대한 동의 여부를 회답하지 아니하였다.

라. 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산의 2013. 3. 11.경 시가 합계는 118,556,000원, 별지 목록 제5항 기재 부동산의 2013. 8. 14.경 시가는 53,618,000원이다.

마. 피고 B 소유인 별지 목록 제1 내지 4항 기재 부동산에는 목동천주교회신용협동조합의 채권최고액

87,600,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있다.

[인정 근거]

피고 B: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제5호증의 5 내지 8, 감정인 G의 2014. 10. 13.자 감정평가결과, 변론 전체의 취지

피고 C: 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 청구원인에 관한 판단

위 기초사실에 의하면 원고 조합의 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매도청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달되고 피고들이 회답기간인 2개월이 되는 날까지 원고 조합의 설립에 동의하지 아니하였으므로, 원고 조합과 피고들 사이에 각 해당 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월이 지난날의 다음날, 즉 피고 B은 2013. 3. 11., 피고 C는 2013. 8. 14.을 매매일자로 하는 각 매매계약이 체결되었다 할 것이다.

따라서 원고 조합에게, 피고 B은 원고 조합으로부터 30,956,000원(= 118,556,000원 - 87,600,000원)을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 부동산에 관하여 2013. 3. 11. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 부동산을 인도할 의무가 있으며, 피고 C는 원고 조합으로부터 53,618,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제5항 기재 부동산에 관하여 2013. 8. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 B의 주장에 대한 판단

피고 B은, 원고 조합이 매도청구권을 행사하는 것은 자신의 행복추구권을 침해하여 부당하다는 취지로 주장하나, 도시정비법상의 매도청구권은 재건축을 가능하게 하기 위한 최소한의 필요조건으로서 재건축제도를 인정하는 이상 재건축불참자에 대한 매도청구권행사는 불가피하고, 이는 재건축불참자의 행복추구권에 대한 합리적 범위 내의 제한이라 할 것이므로 위 주장은 이유 없다.

피고 B은, 부동산 경기가 하락하고 있고, 조합원의 건축비 부담이 과다할 것으로 예상되므로 이 사건 사업구역내의 재건축사업을 추진할 실익이 없다는 취지로 주장하므로 살피건대, 위 피고가 주장하는 사유만으로는 원고 조합의 매도청구권 행사에 어떠한 영향을 미치는 것은 아니므로, 위 주장도 이유

없다.

4. 결론

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

재판장판사김병룡

판사박은희

판사구자광

별지