

의정부지방법원 2015. 6. 3 선고 2012가합71814 판결 [매도청구(소유권이전등기)등]

전 문

원고A주택재건축정비사업조합

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

변론 종결2015. 4. 1.

판결 선고2015. 6. 3.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 별지 매매계약 체결내역표 '매매대금'란 기재 각 해당 금원을 지급받음과 동시에 원고에게, 같은 표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 같은 표 '매매계약일'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 해당 부동산을 각 인도하라.

2. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

3. 제1항 중 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 남양주시장은 2011. 1. 20. 남양주시 G 일원 39,145m²(이하 '이 사건 사업구역'이라 한다)를 A(H아파트) 주택재건축정비구역으로 지정하였다. 원고 조합은 이 사건 사업구역에 있는 노후한 H아파트를 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 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제39조 제1호, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 따른 매도청구권을 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 만료일부 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 B, C, E, F은 2013. 1. 10., 피고 D는 2013. 5. 1. 0시에 각 이 사건 소장 부분을 송달받았는데, 피고 E은 2013. 1. 18. 원고 조합에 가입하지 않는다는 취지의 답변서를 제출하였고, 나머지 피고들은 이 사건 소장 부분 송달일로부터 2개월 이내에 원고 조합의 설립에 대한 동의 여부를 회답하지 아니하였다.

라. 별지 목록 제1, 2, 4, 5항 기재 각 부동산의 2013. 3. 11.경 시가 및 별지 목록 제3항 기재 부동산의 2013. 7. 1.경 시가와 이 사건 변론종결일 기준 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 설정된 근저당권은 다음과 같다.

1	B	별지 목록 제1항 기재 부동산	2013. 3. 11.	76,200,000	2006. 5. 9.근저당권자 주식회사 한국씨티은행채권최고액 28,800,000원
---	---	------------------	--------------	------------	---

1	B	별지 목록 제1항 기재 부동산	2013. 3. 11.	76,200,000	2006. 5. 9.근저당권자 주식회사 한국씨티은행채권최고액 28,800,000원
2	C	별지 목록 제2항 기재 부동산	2013. 3. 11.	76,200,000	2012. 12. 27.근저당권자 주식회사 국민은행채권최고액 36,000,000원
3	D	별지 목록 제3항 기재 부동산	2013. 7. 1.	74,100,000	2003. 5. 30.근저당권자 주식회사 하나은행채권최고액 43,200,000원
4	E	별지 목록 제4항 기재 부동산	2013. 3. 11.	76,200,000	
5	F	별지 목록 제5항 기재 부동산	2013. 3. 11.	76,200,000	2013. 2. 21.근저당권자 주식회사 신한은행채권최고액 30,000,000원 2013. 10. 4.근저당권자 주식회사 신한은행채권최고액 25,080,000원

[인정근거]

피고 E: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4호증, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제5호증의 27감정인 I의 2014. 12. 22.자 감정평가결과, 변론 전체의 취지

피고 B, C, F : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항)

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

2. 청구원인에 관한 판단

가. 매매계약의 체결

위 인정사실에 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 경과한 일자에 그 시가를 매매대금으로 하는 각 매매계약이 성립되었다. 그리고 원고와 피고들 사이의 위와 같이 체결된 매매계약의 성립일은 별지 매매계약 체결내역표 '매매계약일'란 기재 각 해당일자와 같다.

이 경우 매매계약 체결 의제에 따른 법률효과로서, 원고의 피고들에 대한 시가 상당액의 대금지급의무와 피고들의 원고에 대한 위 부동산의 소유권이전등기절차 이행 및 인도 의무는

동시이행관계에 있다.

나. 매매대금의 산정

권리제한등기가 있는 부동산의 매수인은 그 권리제한등기가 말소될 때까지 그 등기상의 부담 한도 금액에 상당한 매매대금의 지급을 거절할 수 있으며, 당해 부동산에 권리제한등기로서 근저당권이 설정되어 있는 경우 근저당권설정등기를 말소하는 데 필요한 금액은 피담보채무액이라고 할 것이지만 이를 알 수 없는 때에는 그 등기상의 담보한도금액 상당의 금액이라고 보아야 할 것이다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결, 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 등 참조). 살피건대, 별지 목록 기재 각 부동산 중 피고 B, C, D, F 소유 각 부동산에 관하여 위 기초사실 라.항 기재와 같이 근저당권설정등기가 각 마쳐진 사실은 앞서 보았고, 위 각 근저당권의 실제 피담보채무액을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고는 위 피고들에게 별지 매매계약 체결내역표의 '근저당권 채권최고액'란 기재 금원의 지급을 거절할 수 있다.

다. 소결론

따라서 피고들은 원고로부터 별지 매매계약 체결내역표의 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산의 '시가'란 기재 금원에서 같은 표 '근저당권 채권최고액'란 기재 각 근저당권의 채권최고액을 제외한 나머지 금원에 각 해당하는 같은 표 '매매대금'란 기재 각 해당 금원을 지급받음과 동시에 원고에게, 같은 표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 같은 표 '매매계약일'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 E의 주장에 관한 판단

가. 주장의 요지

이 사건 재건축사업 내용에 따르면, 위 피고는 분담금 1억 5,500만 원을 부담하여야 하고, 위 피고가 현재 거주하고 있는 H아파트보다 좁은 면적으로 신축건물을 분양받게 되므로, 이는 부당하다. 또한 이 사건 재건축사업은 사업성이 없다.

나. 판단

살피건대, 이 사건 재건축사업 내용 및 원고 조합의 정관 등에 따른 분담금, 신축건물 분양면적, 이 사건 재건축사업의 사업성 등의 문제는 위 피고가 원고 조합 가입에 동의함으로써 그 의무를 면할

수는 있는 것이므로, 위 피고의 위 주장은 원고 조합의 이 사건 매도청구를 거절할 수 있는
유효·적절한 주장에 해당하지 아니한다. 위 피고의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사김병룡

판사박은희

판사구자광

별지