

서울남부지방법원 2013. 11. 26 선고 2012가단215505 판결 [매도청구(소유권이전등기청구)등]

전 문

원고A구역주택재건축정비사업조합

피고B

변론 종결2013. 11. 12.

판결 선고2013. 11. 26.

주 문

1. 피고는 원고로부터 82,177,672원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2012. 10. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1항 중 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고로부터 39,500,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2012. 10. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

아래 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1 내지 9호증(가지번호가 있는 경우 각 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정된다.

가. 원고는 서울 강서구 C 일대 30,773.04m²를 사업시행구역으로 하여 위 사업구역상 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하기 위한 목적으로 설립된 '도시 및 주거환경정비법'상 재건축조합으로, 서울특별시장은 2008. 10. 23. 위 사업구역을 'A주택재건축정비구역'으로 지정고시하였고, 원고는 2009. 11. 26. 서울특별시 강서구청장으로부터 조합설립인가를 받은 후 2009. 12. 4. 조합설립등기를 하였다.

피고는 위 정비구역 내 별지 목록 기재 부동산(이하, 이 사건 부동산이라 한다)을 소유한 사람이다.

나. 원고는 2012. 9. 16. 임시총회를 개최하고 재적 조합원 231명 중 162명의 참석과 그 중 124명의 찬성으로 아래의 각 사유에 터 잡아 피고를 원고의 조합원에서 제명하는 결의를 하였다.

① 피고는 2010. 5. 10.자 총회와 관련하여 무단으로 홍보요원을 채용하여 조합원들로부터 서면결의서를 징구하는 방법으로 부정하게 총회에 개입함으로써 조합의 업무를 방해하였고, 이로 인해 업무방해죄로 형사처벌을 받았다(서울남부지방법원 2010고단3380호 업무방해).

② 피고는 2010. 5. 10.자 총회에서 부정선거를 하였고, 이로 인해 법원은 조합장 선출결의에 대한 효력정지 가처분결정을 하였고(위 법원 2010카합354호 조합장 당선결정 효력정지 가처분), 피고에 대한 조합장 직무집행정지 가처분결정을 하였다(위 법원 2010카합445 직무집행정지 가처분).

③ 2011. 5. 28.자 총회에서 조합장 선출결의를 하였는바, 이때 조합장 후보자였던 피고는 조합장 D에 대한 직무집행 가처분신청을 하였으나 기각되었고(위 법원 2011카합509호 직무집행정지 가처분), 이에 항고하였으나 2012. 8. 1. 항고가 기각되었다(서울고등법원 2011라1747호 직무집행정지 가처분).

④ 2011. 5. 28.자 총회와 관련하여 피고는 조합장 선출결의 무효확인 소송을 제기하였고, 조합장 자격에 대한 다툼을 종식시키기 위하여 조합은 2012. 3. 26.자 총회에서 조합장 D에 대한 추인결의를 하였으며, 이에 따라 피고의 청구는 각하되었음에도(서울남부지방법원 2011가합21861호 조합장 선출결의 무효확인), 피고의 항소로 위 사건은 서울고등법원에 계속 중이다(서울고등법원 2012나42798호 조합장 선출결의 무효확인).

- ⑤ 피고의 부정선거, 조합에 대한 부당소송제기 등으로 인해 조합은 변호사 수임료 명목으로 약 6,000만 원을 지출하였고, 조합장 선출 관련 분쟁으로 인해 재건축 사업이 1년 이상 표류함으로써 조합 및 조합원들은 약 2억 원가량의 손실을 입게 되었다.
- ⑥ 조합은 조합원들의 발의로 2012. 6. 2.자 총회를 개최하여 '시공사(대림산업) 선정 취소'를 결의하였는데, 피고는 시공자를 두둔하면서 시공사 선정 취소에 적극적인 반대를 하였다.
- ⑦ 조합은 시공자의 선정 취소로 인하여 조합 운영자금의 차입이 어려워 서울시로부터 공공자금을 융자받고자 2012년 정기총회에서 조합정관을 개정하였으나, 피고가 제기한 서울고등법원 2011라1747호 직무집행정지 가처분(2012. 8. 1. 기각 판결)과 서울고등법원 2012나42798호 조합장 선출결의 무효확인 소송으로 인하여 조합장의 지위에 관한 소송이 진행 중인 구역으로 서울시 정비사업 융자결정 부적격 사유에 해당하는바, 현재로는 융자를 받을 수 없게 된 상태이다(고의적으로 융자를 받을 수 없도록 고등법원에 항소 제기함).

이러한 사정을 종합하여 보면, 피고는 고의 등으로 조합에 대하여 막대한 손해를 가하였다고 할 수 있으므로, 피고를 제명하기 위하여 제4호 안건을 제안하기에 이른 것이다.

다. 피고는 위 제명결의에 대해 서울행정법원 2013구합8110호로 무효확인 등 청구소송을 제기하였다. 위 법원은 2013. 6. 20. 위 제명사유 중 2012. 6. 2.자 총회에서 시공사 선정취소를 반대하였다는 부분(위 ⑥)을 제외한 사유가 인정되므로, 위 제명결의에 중대한 하자가 없다는 취지로 피고의 청구를 기각하였다(피고의 항소로 서울고등법원 2013누21061호로 계속 중이다).

라. 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로 피고에 대해 '도시 및 주거환경정비법' 제39조, '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률' 제48조를 근거로 매도청구권을 행사하고 있다.

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 피고는 원고의 총회에서 제명되었는바, 원고의 매도청구권의 요건이 구비되었다는 점에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로(제명된 자는 '도시 및 주거환경정비법' 제16조 제2항, 제3항이 정한 조합설립에 동의하지 아니한 자에 해당하지는 않으나, ① 원래 매도청구권은 재건축결의에 찬성하지 아니한 자에 대해 행사할 수 있는 권리로 재건축사업이 원활하게 진행되게 하기 위한 것인 점, ② 제명으로 피고는 더는 조합원이 아니므로 원고로서는 조합

규약 등을 근거로 하여 소유권이전등기청구 또는 인도청구를 할 수 없는바, 만일 제명된 자가 위 규정에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자에 해당하지 아니한다고 해석하여 그에 대해 매도청구권이 인정하지 않으면, 조합으로서는 조합원이었다가 제명된 사람이 소유한 구분소유물에 대해서는 규약이나 법률 등에 의해 소유권 이전을 받을 수 없어 종국적으로 재건축사업 자체에 차질이 발생하는 점 등을 고려할 때, 제명된 조합원에 대해서도 위 법 제36조 제1호를 유추 적용하여 별도의 최고 없이 매도청구권을 행사할 수 있다고 봄이 상당하다), 피고는 원고의 매도청구에 응할 의무가 있다.

나. 지급할 매매대금 액수에 관한 판단

1) 이 법원의 감정인 E에 대한 시가감정촉탁결과에 의하면, 원고의 매도청구권 행사의 의사가 담긴 이 사건 소장 부분 송달일인 2012. 10. 31. 기준 이 사건 부동산의 시가는 2억 2,800만 원인 사실이 인정된다.

2) 한편 부동산매매계약에서 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면, 그 근저당권이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결, 대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 등 참조). 갑 8호증의 기재에 의하면, 이 사건 부동산에 관하여는 2011. 8. 22. 근저당권자가 신대방1동새마을금고인 채권최고액 1억 8,850만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 이 사건 부동산의 시가 2억 2,800만 원에서 위 근저당권의 피담보채무액 상당의 대금 지급을 거절할 수 있다. 다만 원고가 지급을 거절할 수 있는 액수는 위 근저당권의 채권최고액이 아니라 실제 피담보채무액이라 할 것이다.

이 법원의 신대방1동새마을금고에 대한 사실조회결과에 의하면, 위 근저당권의 피담보채무 원금은 1억 4,500만 원으로 현재 그대로 남아 있고, 변론종결일에 가까운 2013. 10. 23.을 기준으로 이자 822,328원이 발생한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 145,822,328원(= 145,000,000 + 822,328)의 지급을 거절할 수 있다.

3. 결론

원고가 매매대금의 지급과 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 인도를 동시이행으로 청구하고 있으므로, 피고는 원고로부터 82,177,672원(= 228,000,000 - 145,000,000 - 822,328)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2012. 10. 31. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다. 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

판사강재원

별지