

서울서부지방법원 2021. 12. 22 선고 2019가단269777 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 해안

담당변호사 이병철

피 고 B

변 론 종 결 2021. 11. 17.

판 결 선 고 2021. 12. 22.

## 주 문

1. 피고는 원고에게,  
가. 원고로부터 4,333,200원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/3 지분에 관하여 2021. 11. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,  
나. 위 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

갑 제1 내지 11, 17 내지 21, 25호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 별지 청구원인 기재 사실 및 C의 사망으로 피고와 D, E가 별지 목록 기재 각 토지를 1/3 지분 비율로 협의분할에 의하여 상속한 사실을 인정할 수 있다.

### 2. 판 단

가. 집합건물에 관하여 집합건물법 제47조 소정의 재건축 결의가 있는 후 같은 법 제48조 제4항에 의한 매도청구권이 행사되면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 재건축에 참가하지 않은 자의 구분소유권 및 대지사용권에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하게 되고(대법원 1996.

1. 23. 선고 95다38172 판결 등 참조), 부동산의 매매계약이 체결된 경우에는 매도인의 소유권이전등기의무인도의무와 매수인의 잔대금지급의무는 동시이행의 관계에 있는 것이 원칙이며, 이 경우 매도인은 특별한 사정이 없는 한 제한이나 부담이 없는 완전한 소유권이전등기의무를 부담한다(대법원 2000. 11. 28. 선고 2000다8533 판결 등 참조).

나. 위 인정사실에 의하면, 원고의 매도청구권 행사에 따라 원고와 피고 사이에서는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 송달된 2021. 11. 15. 별지 목록 기재 각 부동산 중 피고의 1/3 지분(이하 ‘이 사건 지분’이라 한다)에 관하여 매매계약이 성립되었다고 봄이 타당하고, 이 법원의 감정인 F에 대한 감정촉탁 회신 결과에 의하면 위 2021. 11. 15.에 가까운 2021. 6. 24. 기준 이 사건 지분의 시가는 4,333,200원임을 인정할 수 있다. 따라서 피고는 원고로부터 매매대금 4,333,200원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 지분에 관하여 2021. 11. 15. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

### 3. 결 론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 박수현

[별지]

### 부동산의 표시

1. 서울특별시 마포구  도로 0.7㎡

2. 서울특별시 마포구  도로 0.7㎡

-이상-

별지

## 청 구 원 인

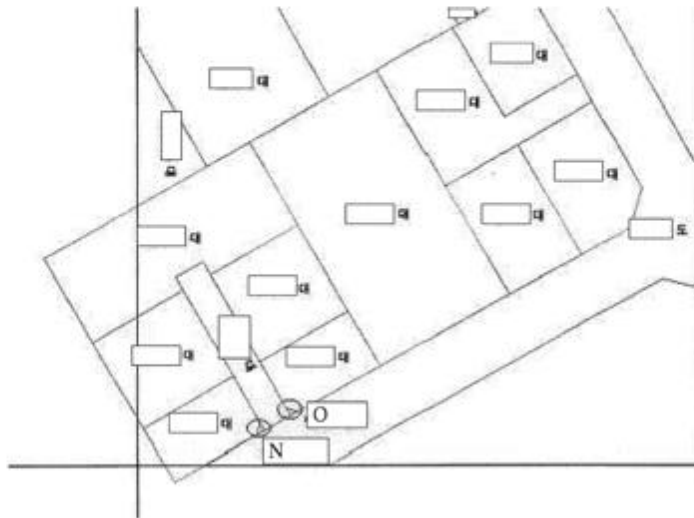
### 1. 당사자의 지위 및 재건축의 필요성

가. 원고는 서울 마포구 G, H, I, J, K에 위치한 L건물(이하 'L건물' 이라고 합니다) 중 G 제2층 M호의 소유자로 L건물의 재건축 결의에 찬성한 구분소유자입니다(갑 제1호증 부동산등기부등본(G 2층 M호)).

그리고 피고는 아래의 그림과 같이 서울 마포구 J, K에서 각 분할된 N, O 토지(이하 통틀어 '이 사건 각 토지' 라고 합니다)의 소유자<sup>1)</sup>입니다(갑 제2호증의 1 폐쇄등기부등본(J), 2 부동산등기부등본(J), 3 폐쇄등기부등본(N), 4 부동산등기부등본(N), 5 폐쇄등기부등본(K), 6 부동산등기부등본(K), 7 폐쇄등기부등본(O), 8 부동산등기부등본(O), 갑 제3호증의 1 구 토지대장(J), 2 구 토지대장(N), 3 구 토지대장(K), 4 구 토지대장(O)).

나. L건물은 1977년경 준공되어 42년 이상 사용된 노후 건물로 건물누수 및 건물균열 등이 육안으로도 확인이 될 정도로 안전상 위험군에 속한 건축물입니다. 또한 하수관, 배수관, 상수관, 전선 등도 노후도가 심각하여 전면적인 교체가 필요한 상태이며, 특히 전 세대의 1/3에 해당하는 지하층 주택들은 하수·배수관의 막힘 현상이 자주 발생하여 사실상 주거가 불가능한 실정이며, 갑작스러운 폭우로 인하여 지하층 침수사태시 큰 인명피해가 우려되는 실정입니다(갑 제4호증 각 사진).

1) 전산 후 부동산등기부에는 이 사건 각 토지 중 서울 마포구 N의 소유자는 "P"으로, 서울 마포구 O의 소유자는 "Q"으로 기재되어 있으나, 이 사건 각 부동산의 폐쇄등기부와 구 토지대장을 각 살펴보면 모두 "C"(C)으로 기재되어 있는 바, 이는 전산이기 작업 중에 "R"(R)와 유사하게 보이는 한자인 "S"(S), "T"(T)으로 오인하여 오류가 발생된 것으로 보입니다.



이에 L건물의 구분소유자들은 주거환경을 개선하기 위하여 재건축을 추진하였으나, 피고는 별다른 이유 없이 반대합에 따라 재건축이 진행되지 못하고 있는 실정입니다.

## 2. 재건축 추진 경위

### 가. 2017. 5. 25. 재건축추진을 위한 설명회

- (1) L건물의 일부 구분소유자들은 [가칭] L건물 재건축추진위원회를 결성하고, 2017. 5. 10.경 L건물의 구분소유자들에게 L건물 재건축을 위한 설명회를 개최한다고 공지하였습니다(갑 제5호증의 1 L건물 재건축추진안내문 공지).
- (2) L건물의 구분소유자들은 2017. 5. 25. 재건축추진을 위한 설명회를 개최하여 재

건축 추진의 필요성, 재건축 추진 절차 및 계획, 재건축 추진효과 등에 대한 설명을 듣고 논의한 결과 재건축을 추진해보자고 하였습니다(갑 제5호증의 2 L건물 재건축추진 안내문).

#### 나. 재건축추진 동의서 접수

재건축추진을 위한 설명회 이후 L건물의 구분소유자들 총 26세대 29명 중 21세대 23명이 재건축에 동의한다는 재건축추진 동의서를 작성·제출하였습니다(갑 제6호증 재건축 동의서).

#### 다. 2017. 6. 22. 제1차 구분소유자총회

- (1) L건물 재건축추진위원회는 2017. 6. 10.경 제1차 구분소유자총회의 일시장소 및 안전내용을 공지하였고(갑 제7호증의 1 제1차 구분소유자총회 안내문), L건물의 구분소유자들 총 26세대 29명 중 18세대 20명은 2017. 6. 22. 제1차 구분소유자총회를 통해 건축추진위원회 구성 및 임원선임, 시공사 공개모집, 사업제안서 심의위원회 구성 등을 의결하였습니다(갑 제7호증의 2 제1차 구분소유자 총회 의사록).
- (2) 제1차 구분소유자총회에서 구성된 재건축추진위원회는 2017. 6. 23. L건물의 구분소유자들에게 제1차 구분소유자총회 결과를 알리고, 제1차 구분소유자 총회에 참가하지 않은 구분소유자들에게 총회 의사록과 함께 서면결의서를 작성하여 제출해 줄 것을 요청하였습니다(갑 제7호증의 3 제1차 구분소유자총회 결과 알림).

#### 라. 시공사 선정 과정

- (1) 제1차 구분소유자총회의 의결사항에 따라 2017. 6. 22.부터 2017. 7. 12.까지 입찰 안내서를 기준으로 하여 시공사를 공개입찰방식으로 모집하였고(갑 제8호증 입찰 안내서), 주식회사 U, V 주식회사, 주식회사 W이 사업제안서와 함께 공개입찰에 참여하였습니다.
- (2) 재건축추진위원회는 입찰참가 업체의 사업제안서를 공정하고 투명하게 심사하기 위하여 사업제안서 심의위원을 공개모집하여 6명으로 사업제안서 심의위원회를 구성하였고, 사업제안서 심의위원회는 2017. 8. 22. 입찰참가업체들의 사업제안서를 검토한 결과 심의위원 6명 전원의 찬성으로 주식회사 U을 시공사로 선정할 것을 구분소유자총회에서 추천하기로 의결하였습니다(갑 제9호증의 1 사업제안서 심의회 의사록, 2 사업제안서 심의결과 보고서).

마. 2017. 8. 24. 제2차 구분소유자 총회

- (1) L건물의 구분소유자들 총 26세대 29명 중 21세대 23명은 2017. 8. 24. 제2차 구분소유자 총회를 개최하여 재건축공사 입찰서류 심의결과 보고, L건물 재건축 결의, 시공사 선정, 도급계약 체결, 양해각서 체결 등을 의결하였습니다(갑 제10호증 1 제2차 구분소유자 총회의사록, 2 상정안건 서명부). 재건축추진위원회는 2017. 8. 25. 제2차 구분소유자총회 결과를 통지하였습니다(갑 제10호증의 3 제2차 구분소유자총회 결과 알림).
- (2) L건물의 구분소유자들 총 26세대(29명)의 80.77%인 21세대(23명), 전유면적 1026.61㎡의 81.26%인 834.2㎡의 구분소유자들이 2017. 8. 24. 주민총회에서 집합건물법 제47조 제3항에서 정한 새건물의 설계개요, 건물의 철거 및 새건물의 재건축에 드는 비용, 비용의 분담에 관한 사항, 새건물의 구분소유권 귀속에 관한

사항들에 대하여 논의·의결한 사항에 대하여 서면결의의 방식으로 동의하였으므로, L건물 재건축 결의는 유효하게 성립된 것입니다(갑 제11호증 L건물 재건축 동의 현황).

#### 바. 재건축공사 도급계약 체결

L건물 재건축추진위원회는 2017. 8. 24. 총회 결의에 따라 2017. 8. 26. 주식회사 U와 L건물 재건축을 위한 건설공사 도급계약을 체결하였습니다(갑 제12호증 건설공사 도급계약서, 갑 제13호증 사업제안서).

#### 사. 재건축의 반대자에 대한 매도청구권 행사

- (1) L건물 재건축추진위원회는 2017. 8. 31. 재건축 결의에 찬성하지 아니한 소의 X 외 5명에게 재건축 추진에 참여하여 줄 것을 요청하는 내용증명을 발송하였으나(갑 제14호증 각 내용증명), 아무런 답변이 없었습니다.
- (2) 이에 L건물 재건축추진위원회는 2017. 9. 10. 위 X 외 5명에게 2017. 6. 22. 제1차 구분소유자총회와 2017. 8. 24. 제2차 구분소유자총회에서 결의한 결의내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 최고하였으나(갑 제15호증 각 최고서), 여전히 재건축을 반대한다는 의사만 표명할 뿐 재건축에 참가하겠다는 의사를 밝히지 않았습니다.
- (3) 그리하여 원고는 2017. 12. 27. 위 X 외 5명을 상대로 서울서부지방법원 2017가합40665호로 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였고, 그 이후 위 X 외 5명으로부터 재건축 결의에 찬성한다는 서면동의서를 받은 이후 2018. 11. 7. 위 소송을

취하하였습니다(갑 제16호증 대법원 나의사건검색).

#### 아. 2019. 5. 21. 제3차 구분소유자 총회

- (1) L건물 재건축추진위원회는 2019. 5. 21. 제3차 구분소유자총회를 개최하여 앞서 살펴본 바와 같은 그간의 L건물 재건축 추진경과 보고하고, L건물 재건축결의에 대한 변경, L건물 재건축사업추진위원회 규정 제정, L건물 재건축추진을 위한 사무국 설치, L건물 재건축추진위원회 임원보궐선거 안건을 의결하였고(갑 제17호증의 1 제3차 구분소유자 총회의사록, 2 제3차 구분소유자총회 서면결의서, 3 L건물 재건축추진계획, 4 L건물 재건축사업추진위원회 규정), 2019. 5. 24. 제3차 구분소유자총회 결과를 통지하였습니다(갑 제17호증의 5 제3차 구분소유자총회 결과 알람).

#### 자. 2019. 9. 26. 제4차 구분소유자 총회

- (1) L건물 재건축추진위원회는 2019. 9. 26. 제4차 구분소유자총회를 개최하여 L건물 재건축결의의 법적으로 효력이 유효하게 성립되었음을 보고 하였고, 재건축공사 도급계약변경, 재건축사업을 위한 양해각서 체결, 도급계약체결에 반대하는 구분소유자 처리 안건을 의결하였습니다(갑 제18호증의 1 제4차 구분소유자 총회의사록, 2 제4차 구분소유자총회 서면결의서).
- (2) 이에 L건물 재건축추진위원회는 2019. 9. 27. 제4차 구분소유자총회 결과를 구분소유자들에게 통지하는 한편, 재건축 허가신청에 필요한 ‘건축허가 동의서’, ‘대리인 위임장’을 추진위원회로 2019. 10. 4.까지 제출해줄 것을 요청하였습니다(갑 제18호증의 3 제4차 구분소유자총회 결과 알람).

- (3) 그리하여 현재(2018. 12.) L건물 구분소유자들 총 26세대 29명 전원이 건축허가에 필요한 위 서류들을 제출한 상황입니다(갑 제19호증 건축허가 동의서).

### 3. 매도청구권의 발생

#### 가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 매도청구권에 관하여

- (1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 합니다) 제47조 제1항은 “건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에는 구분소유자 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상으로 재건축에 대한 결의를 할 수 있다”고 규정하고 있으며,
- (2) 동법 제48조는 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 하며, 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 재건축에 참가여부를 회답하여야 하며, 이 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자 및 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자는 상기 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다”고 규정하고 있습니다.

(3) 한편, 피고들은 L건물의 구분소유자는 아니나 L건물이 위치한 서울 마포구 J, K에서 각 N, O로 분할된 토지의 소유자들로 현재는 이 사건 재건축사업의 주택단지 내에 토지만을 소유하고 있는 상황인 바, 원고는 이렇듯 건축물 또는 토지만을 소유하고 있는 피고들에 대하여 재건축사업에 참가할 것인지 여부에 대한 촉구 없이 피고들을 상대로 매도청구를 할 수 있다고 할 것입니다.

(4) 이와 관련하여 대법원은 “도시정비법 제39조와 집합건물법 제48조 제1항의 규정을 볼 때 이 사건 주택재건축사업의 주택단지 내에 토지만을 소유하고 있어 조합 설립 동의 상대방이 되지 아니하는 피고는 집합건물법 제48조 제1항에서 규정한 최고 절차에 대하여 법률상 이해관계를 갖지 아니하므로 이러한 자에 대한 매도청구에 있어서는 매도청구 전에 최고 절차를 거치지 않았더라도 그 매도청구가 위법하다거나 무효로 된다고 할 수 없다.”고 판시하고 있습니다(대법원 2008. 2. 29. 선고 2006다56572 판결).

#### 나. 원고의 당사자 적격 및 관련사건의 진행상황에 관하여

(1) 집합건물법 제48조 제4항에 따르면 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 매도청구권을 행사할 수 있습니다.

따라서 원고는 서울 마포구 G 제2층 M호의 소유자로 L건물의 재건축 결의에 찬성한 구분소유자이며 집합건물법 제48조 제4항에 따라 매도청구권을 행사할 수 있습니다.

- (2) 그런데 L건물의 구분소유자들 총26세대(29명)명의 80.77%인 21세대(23명), 총 전용면적 1026.61㎡의 81.26%인 834.2㎡의 구분소유자들은 2017. 8. 24. 제2차 구분소유자총회 및 서면결의를 통해 적법하게 재건축 결의를 하고, 재건축 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자들에게 재건축 참가 여부를 최고하였으나, 재건축 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자들이 반대하면서 참가하지 않았습니다.
- (3) 이에 원고는 2017. 12. 27. 재건축 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자들 6명을 상대로 서울서부지방법원 2017가합40665호로 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였고, 그 이후로 현재 재건축 결의에 찬성하지 않았던 구분소유자 4명과 합의가 되어 소일부취하가 된 상태이고, 곧 나머지 구분소유자 2명과 합의도 이루어질 예정에 있습니다(갑 제15호증 대법원나의사건검색).

#### 다. 피고들과의 재건축 동의 여부 및 매도협의 무산

원고는 L건물의 구분소유자도 아닌 재건축사업의 주택단지 내에 서울 마포구 N, O 토지(면적 : 각 0.7㎡)만을 소유하고 있는 피고들에 대하여 어렵지 않게 협의가 될 것으로 예측하고 별도의 재건축 참가 여부에 대한 최고서를 발송하지는 않고 대화로 문제를 해결하려고 하였는데 아직까지 피고들로부터 재건축 동의 여부에 관한 회답을 받지 못하고 매도협의도 어려운 상황에 처해 있습니다.

#### 라. 소 결

위에서 살펴본 바와 같이 원고는 L건물의 재건축 결의에 찬성한 구분소유자로서 집합건물법 제48조 제4항에 따라 피고들에게 매도청구권을 행사할 수 있으며, 원고는 이 사건 소장부분 송달에 의하여 위 피고들과 매매계약이 성립하였다고 할 것일

니다. 단, 그 매수가격은 시가감정에 의하여 결정되어야 할 것인 바, 사건 배당 후 곧바로 시가감정을 신청하겠습니다.

#### 4. 결 론

이러한 사정으로 원고는 피고들에게 매도청구권행사와 함께 소유권이전등기 절차 이행 및 부동산인도를 구하고자 이 사건의 청구에 이르게 된 것입니다.

