

서울중앙지방법원 2018. 11. 23 선고 2018가합534971 판결 [소유권이전등기절차이행청구 등의 소]

재판경과

서울고등법원 2019. 5. 23 선고 2018나2072865 판결

서울중앙지방법원 2018. 11. 23 선고 2018가합534971 판결

전 문

원 고 A주택조합

소송대리인 법무법인 대원서울

담당변호사 정오균, 이교범

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 임훈택, 한승엽

변론 종결 2018. 11. 9.

판결 선고 2018. 11. 23.

주 문

1. 피고는 원고로부터 261,900,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 용인시 기흥구 C답 267㎡ 중

100/267 지분에 관하여 2018. 6. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2015. 11. 6. 용인시장으로부터 용인시 기흥구 D 외 53필지(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)를 주택건설예정지로 하여 주택법에 따른 설립인가를 받아 설립된 지역주택조합으로 2018. 2. 12. 용인시장으로부터 이 사건 사업부지에 공동주택을 건설하는 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)에 관한 아래와 같은 내용의 사업계획승인(이하 '이 사건 사업계획승인'이라고 한다)을 받았고, 용인시장은 2018. 2.12. 이 사건 사업계획승인을 고시하였다.

사업승인내역

○ 대지위치: 용인시 기흥구 D 외 53필지[답, 전, 대, 도, 구, 하]

[지역/지구: 제2종 일반주거지역/제1종 지구단위계획구역]

○ 사업주체: 원고

○ 대지면적: 26,199.00m²

○ 건축면적(건폐율): 4,250.445m² (16.22%)

- 연면적(용적률): 90,950.9216m² (246.49%)
- 주용도: 공동주택(아파트-699세대) 및 부대·복리시설
- 주택구분: 조합방식
- 조합원수: 678명
- 세대수: 699세대
- 규모: 아파트 8개동(지하 2층/지상 23~25층)

나. 피고는 이 사건 사업부지에 속한 용인시 기흥구 C 답 267㎡ 중 100/267 지분(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이다.

다. 원고는 이 사건 사업부지 중 이 사건 부동산을 제외한 나머지 99.62%의 토지에 관한 소유권 또는 사용권한을 취득하였다.

라. 이 사건 부동산의 이 사건 소 제기 당시 시가는 261,900,000원이다.

마. 관련법령은 다음과 같다.

〈주택법〉

제22조(매도청구 등)

1 제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 6, 8, 9, 15, 18, 19호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 E의 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

원고가 이 사건 사업부지 내의 이 사건 부동산을 소유하고 있는 피고를 상대로 주택법 제22조 제1항에 따른 매도청구권을 행사함으로써 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다 할 것이므로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산시가 상당의 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이 전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고

- 1) 원고의 주택법 제22조 제1항에 따른 매도청구권이 인정되기 위해서는 사전협의 개시일로부터 3개월 이상 구체적이고, 실질적인 협의가 이루어져야 함에도, 원고는 피고에게 이 사건 부동산의 매매가격 또는 그 산정을 위한 근거를 제시하지 않아 사전협의절차가 개시조차 되지 않았으므로, 원고에게 위 매도청구권이 인정되지 않는다.
- 2) 원고와 피고 사이에 2018. 11. 1.자로 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되어 원고로서는 이 사건 부동산에 관한 사용권원을 이미 취득하였다고 할 것이어서 피고를 상대로 주택법 제22조 제1항에 따른 매도청구권을 행사할 수 없다.

3. 판단

가. 사전협의의무 이행 여부

- 1) 매도청구권 행사 요건으로서 3월 이상의 기간 동안 거쳐야 하는 '협의'는 사업주체와 대지 소유자 사이에서의 구체적이고 실질적인 협의를 뜻한다고 보아야 한다. 그리고 특별한 사정이 없는 한 그와 같은 협의 요건을 갖추었는지를 판단할 때에는, 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 매매가격 또는 그 산정을 위한 상당한 근거를 제시하였는지, 사업주체가 협의 진행을 위하여 노력하였는지, 대지 소유자가 협의에 어떠한 태도를 보였는지 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여야 하며, 그 요건 충족에 대한 증명책임은 사업주체가 부담한다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다101315, 101322 판결 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거들과 갑 제7, 14, 24호증 및 을나 제1호증의 각 기재에 변론

전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 사업계획승인 이후인 2018. 2. 19. 피고에게 이 사건 부동산의 매매협의를 희망한다는 1차 사전협의요청서를 발송하였고, 피고가 2018. 2. 21. 이를 송달받았는데, 그 내용증명에는 이 사건 사업계획승인의 경위, 매매대상 토지, 매매협의기간·장소·방법, 담당자의 인적사항 등이 구체적으로 기재되어 있었던 사실, ② 피고는 2018. 3. 13. 원고에게 이 사건 부동산의 매매가격으로 시가를 훨씬 상회하는 1,000,000,000원을 요구한 사실, ③ 원고는 2018. 4. 2. 피고에게 매매협의를 재요청하면서 이 사건 부동산의 매매가격으로 원고 촉탁에 따른 감정가 210,000,000원을 제시하는 2차 사전협의요청서를 발송하였고, 피고가 2018. 4. 3. 이를 송달받은 사실, ④ 피고가 이에 응하지 아니하자, 원고는 2018. 5. 25. 피고를 상대로 이 사건 소를 제기한 사실, ⑤ 원고는 피고에게 위와 같이 1, 2차 사전협의요청서를 보내는 외에도 같은 기간 동안 피고와 전화통화로 또는 원고 업무 대행사인 주식회사 F 사무실, 원고 소송대리인인 법무법인 대원서울 상담실 등에서 직접 만나 협의를 진행한 것으로 보이는 점, ⑥ 피고는 이 사건 소 제기 이후인 2018. 7. 6.에도 원고에게 이 사건 부동산의 매매가격으로 1,000,000,000원을 요구한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고는 피고에게 1, 2차 사전협의요청서, 전화통화 등을 통하여 구체적인 매매가격 및 그 산정의 합리적 근거를 제시하였고, 이를 기초로 하여 피고와 협의진행을 위해 노력하였으나 피고가 과다한 매매대금을 요구하는 바람에 협이가 제대로 이루어지지 않았다고 보인다. 따라서 원고는 이 사건 사업계획승인 이후인 2018. 2. 21.부터 이 사건 소 제기일인 2018. 5. 25.까지 피고와 주택법 제22조 제1항에서 정한 3개월 이상의 구체적인 협의절차를 거쳤다고 볼 수 있다.

2) 그리고 원고가 피고에게 원고 촉탁에 따른 감정가를 근거로 구체적인 매매가격을 제시한 2018. 4. 2.부터 협의를 시작하였다고 보더라도, 주택법 제22조 제1항은 사업계획승인 후 3개월 이상의 기간 동안 사전협의를 할 것을 요구할 뿐 그 방법이나 시한 등에 대해서는 아무런 제한을 두고 있지 아니하므로, 그 협이가 매도청구권의 행사에 의한 권리를 주장하는 소 제기 이후에 이루어져도 무방한바(대법원 2011. 11. 10. 선고 2010다97068 판결 참조), 앞서 든 증거들에 갑 제25 내지 30호증 및 을나 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 1이 사건 소 제기 이후에도 원고와 피고는 이 사건 부동산에 관한 매매협의를 계속한 점, ② 원고와

피고는 2018. 10. 중순경 이 사건 부동산에 관한 매매계약서 초안을 작성하여 이메일로 주고받기도 한 점, ③ 원고는 2018. 10. 30.에도 피고에게 새로운 매매조건을 제시하기도 한 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 소 제기 이후에 비로소 피고와 3개월 이상의 협의절차를 거쳤다고 하더라도, 피고에게 주택법 제22조 제1항에 따른 매도청구권을 행사하는데 문제가 없다.

나. 원고가 이미 이 사건 부동산의 사용권한을 취득하였는지 여부

1) 앞서 든 증거들과 을나 제4호증의 기재에 의하면, 피고가 2018. 10. 17. 원고에게 매매대금 액수 및 지급시기·방법 등이 구체적으로 적시된 이 사건 부동산에 관한 매매계약서 초안(이하 '이 사건 매매계약서 초안'이라 한다)을 작성하여 발송한 사실, 원고는 2018. 10. 19. 오전 이사회결의를 거쳐 이 사건 매매계약서 초안에 서명과 날인을 한 뒤 피고에게 이를 발송하였고, 피고가 같은 날 이 사건 제2차 변론기일 이전에 이를 송달받은 사실, 피고가 2018. 11. 1. 이 사건 매매계약서 초안에 서명과 날인을 한 뒤 그날 원고에게 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약이 체결되었음을 통지하였고, 2018. 11. 2. 원고에게 도달한 사실을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고가 2018. 10. 23. 피고에게 전화로 이 사건 매매계약서 초안대로 계약을 체결할 수 없다는 의사를 전달한 사실, ② 원고가 2018. 10. 30. 피고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 매매계약서 초안과 다른 새로운 매매조건을 제시하는 내용의 내용증명을 발송하였고, 피고가 2018. 10. 31. 이를 송달받기도 한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 그 이후인 2018. 11. 1. 원고에게 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약이 체결되었음을 통지하였다고 하더라도, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약서 초안대로 합의가 있었다고 보기 어려워 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약이 성립되었다고 볼 수 없다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고가 2018. 10. 19.자로 이 사건 매매계약서 초안에 서명과 날인을 하여 피고에게 발송한 행위는 청약에 해당하고, 민법 제527조(계약의 청약은 이를 철회하지 못한다)에 따라 원고는 청약을 철회할 수 없으므로, 원고의 피고에 대한 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약을 체결할 수 없다는 2018. 10. 23.자 의사표시 및 새로운 매매조건을 제시하는 2018. 10. 30.자 의사표시는 모두 효력이 없고, 피고의 원고에 대한 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약이

체결되었다는 2018. 11.1.자 승낙의 의사표시에 의하여 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다고 주장한다.

그러나 피고의 주장처럼 원고가 이 사건 매매계약서 초안에 서명과 날인을 하여 피고에게 발송한 행위가 청약에 해당한다고 하더라도, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 부동산에 관한 시가감정 결과가 2018. 8. 17. 이 법원에 제출된 점, ② 피고는 2018. 10. 19. 원고로부터 자신이 작성한 그대로인 이 사건 매매계약서 초안대로 서명과 날인을 받았고, 심지어 이 사건 매매계약서 초안의 매매대금이 이 사건에서 증거로 현출되지는 않았으나 위 시가 감정평가액보다 훨씬 고액으로 보이는데도, 같은 날 피고 소송대리인이 이 법정에서 원고와 사이에 이 사건 매매계약서 초안대로 합의가 성립되지 않았다고 진술한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약을 체결하자는 원고의 청약을 피고가 거절한 것으로 볼 수 있다.

그리고 설령 피고가 원고의 청약을 거절한 것이 아니라고 하더라도, 민법 제527조에서 청약자로 하여금 청약을 철회할 수 없도록 하는 것은 청약 철회로 인한 청약상대방의 불측 손해를 방지하여 거래의 안전을 보호하기 위하여 위함인데, 앞서 본 바와 같이 ① 피고는 2018. 10. 19. 원고로부터 자신이 작성한 그대로인 이 사건 매매계약서 초안에 원고로부터 서명과 날인을 받고도 같은 날 이 법정에서 원고와 사이에 이 사건 매매계약서 초안대로의 합의 존재 자체를 부인하였고, ② 원고가 2018. 10. 19. 피고에게 청약을 한 뒤 비교적 가까운 시일인 2018. 10. 23. 피고에게 전화로 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약을 체결할 수 없다는 명확한 의사를 표시하였으며, ③ 피고는 그로부터 9일이 지난 2018. 11. 1.에 비로소 원고에게 이 사건 매매계약서 초안대로 매매계약이 체결되었다고 통지하였는바, 원고가 2018. 10. 23. 피고에 대한 청약을 철회하였다고 보더라도, 피고가 그로 인하여 불측의 손해를 입을 우려가 없어 보이므로, 원고의 위 2018. 10. 23.자 의사표시에 의하여 피고에 대한 청약의 효력이 소멸되었다고 볼 수도 있다.

또한 민법 제529조에서는 "승낙의 기간을 정하지 아니한 계약의 청약은 청약자가 상당한 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다."라고 규정하고 있고, 이때의 '상당한 기간'이란 청약이 상대방에게 도달하여 상대방이 그 내용을 받아들일지 여부를 결정하여 회신을 함에 필요한

기간을 가리키는 것으로, 이는 구체적인 경우에 청약과 승낙의 방법, 계약 내용의 중요도, 거래상의 관행 등의 여러 사정을 고려하여 객관적으로 정하여지는 것인데(대법원 1999. 1. 29. 선고 98다48903 판결참조), 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고로서는 피고와 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 하루 빨리 체결하여 이 사건 사업을 진행할 필요가 있었던 점, ② 원고가 피고에게 청약한 이 사건 매매계약서 초안 내용은 피고가 직접 작성한 것으로 피고로서는 원고의 청약을 승낙할지 여부를 결정하는데 장기간의 시간이 필요하지 않았던 것으로 보이는 점, ③ 원고와 피고는 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 체결하기 위하여 하루에도 수차례 전화통화를 하거나 이메일을 주고받기도 한 점 등에 비추어 보면, 원고의 2018. 10. 13.자 청약에 대한 피고의 2018. 11. 1.자 승낙의 의사표시는 그 승낙기간으로서 상당한 기간이 경과하여 청약의 효력이 상실된 이후에 원고에게 도달하였다고 볼 수도 있다.

다. 소결

위 인정 사실에다가 앞서 본 바를 종합하면, 원고는 이 사건 사업의 사업주체로서 주택법 제22조 제1항에 따라 이 사건 사업부지 95% 이상의 사용권원을 확보하고, 피고와 3개월 이상의 기간 동안 사전협의절차를 거친 후 피고에게 이 사건 소장부분 송달로써 이 사건 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고 사이에 위부분의 송달일인 2018. 6. 21. 이 사건 부동산에 관하여 그 당시 시가인 261,900,000원을 매매대금으로 한 매매계약이 성립되었다고 할 것이어서 피고는 위 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있고, 원고는 피고에 위 매매계약에 따라 매매대금 261,900,000원을 지급할 의무가 있으며, 위 각 의무는 동시이행관계에 있다.

따라서 피고는 원고로부터 위 261,900,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2018. 6. 21. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한 다
재판장 판사 박상구, 판사 이소민, 판사 박진욱