

대법원 2004. 3. 11 선고 2003다62781 판결 [건물명도등]

참 조 조 문

[1] 집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제3항

재 판 경 과

대법원 2004. 3. 11 선고 2003다62781 판결

서울고등법원 2003. 11. 4 선고 2001나25995 판결

전 문

【원고,상고인】 이AA (소송대리인 법무법인 한A 담당변호사 강BA 외 4인)

【피고,피상고인】 정리회사 주식회사 삼C의 관리인 변CB (소송대리인 법무법인 을C 담당변호사 이BB 외 4인)

【원심판결】 서울고법 2003. 11. 4. 선고 2001나25995 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

이유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 본다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

집합건물의소유및관리에관한법률 제47조 제3항에 의하면 재건축의 결의를 할 때에는 건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 분담에 관한 사항 등을 정하여야 한다고 규정하고 있는바, 위 재건축비용의 분담에 관한 사항은 구분소유자들로 하여금 상당한 비용을 부담하면서 재건축에 참가할 것인지, 아니면 시가에 의하여 구분소유권 등을 매도하고 재건축에 참가하지 않을 것인지를 선택하는 기준이 되는 것이므로, 재건축의 실행단계에서 다시 비용 분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 부담액 또는 산출기준을 정하면 족하다(대법원 1998. 6. 26. 선고 98다15996 판결, 2002. 3. 15. 선고 2001다77819 판결, 2003. 6. 13. 선고 2001다61524 판결 등 참조).

원심은, 소외 ○○아파트재건축주택조합(이하 '소외 조합'이라 한다)의 조합원들은 재건축결의의 결과 작성된 조합규약에 의하여 자신들이 ○○아파트의 분양가와 무상배분금액의 차액을 청산금으로 납부하기로 하고 조합원에 대한 무상배분 및 비용부담의 산정기준은 조합원의 기존 지분비율로 균등 배분하기로 합의하였으므로 원고를 비롯한 소외 조합의 조합원들은 재건축결의 당시 '재건축비용의 개선에 관한 사항'에 관하여 합의한 것이라고 보아야 할 것이고, 한편 소외 조합과 재건축공사도급계약을 체결한 소외 주식회사 삼C(이하 '소외 회사'라 한다)이 소외 조합 및 원고와 ○○아파트지분약정을 체결하였다고 하더라도 위 약정에서의 부담금은 확정된 부담금이 아니라 조합규약 제55조의 가정산금으로서 나중에 원고에게 부과된 추가분양대금은 조합규약 제58조의 청산금이라 할 것이고, 소외 조합의 절차 지연으로 착공이 지연됨으로써 소외 회사가 추가적으로 부담하게 된 금융비용은 조합규약 제40조의 사업경비로서 소외 조합이 대의원회의의 결정에 의하여 조합원에게 부과·징수할 수 있는 것이므로, 위 청산금 등의 부과를 조합규약에 따라 대의원회의의 소정 정족수에 의한 결의로써 확정된 이상 원고는 이를 납부할 의무가 있다고 판단하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 재건축비용의 분담에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수

없다.

2. 상고이유 제2점에 관하여

원심은, 그 채용 증거를 종합하여, 소외 조합은 1999. 11. 18. 재적대의원 55명 중 32명이 참석(원고는 참석한 것으로 되어 있는 32명 중 서FA 등 11명의 대의원이 실질적으로 불참함으로써 위 대의원회의는 의사정족수에 미달하여 무효이거나 부존재하다고 다투나, 가사 서FA이 그 ○○아파트를 처분하여 대의원 자격을 상실하였다고 하더라도 이를 감안한 재적대의원 54명 중 과반수인 31명이 참석한 것이어서 대의원회의의 의사정족수 요건은 충족된다고 할 것이고, 나머지 원고의 주장사실에 대하여는, 그 판시와 같은 증거는 믿기 어렵거나 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로 받아들이지 아니한다.)한 가운데 참석 대의원 전원의 찬성으로 소외 회사로부터 더 이상의 추가정산금을 요청하지 않기로 하는 이행각서를 제출받는 조건으로 소외 회사가 최종적으로 확정, 통보한 추가부담금을 정산금으로 소외 회사에게 납입하기로 결의한 사실을 인정하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 채증법칙 위배로 인한 사실오인 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 상고이유 제3점 및 제4점에 관하여

원심은, 소외 회사가 소외 조합과 재건축공사도급계약을 체결할 당시 공사기간 ○○아파트 건축을 완공하지 못할 경우 지체기간 동안 지체상금을 부담하기로 약정하였는데, 그 후 소외 회사가 소외 조합 및 원고와 ○○아파트지분약정을 체결하였다고 하더라도, 이로써 위 약정의 당사자들에게 소외 회사에 대한 지체상금채권의 채권자를 위 공사계약과는 다르게 소외 조합에서 원고를 포함한 조합원들로 변경하려는 의사가 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고가 지체상금채권의 채권자임을 전제로 지체상금의 지급을 구하는 원고의 주장은 이유 없고, 또한 원고에게 소외 조합의 지체상금채권을 대위할 수 있는 소외 조합에 대한 피보전채권이 있다고 볼 증거가 없을 뿐만 아니라, 소외 조합은 위 1999. 11. 18.자 대의원회의에서 소외 회사의 공사지체에

대하여 책임을 묻지 않기로 결의하고 다음 날 소외 회사와 같은 내용으로 약정한 이상 소외 조합이 소외 회사의 지체상금 지급채무를 면제하여 대위할 채권 자체가 없으므로, 원고가 소외 조합을 대위하여 지체상금의 지급을 구하는 원고의 주장도 이유 없다고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 지체상금채권에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

4. 결 론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하는 것으로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박재윤(재판장) 조무제 이용우(주심) 이규홍