

서울고등법원 2021. 8. 25 선고 2020나2030994 판결 [소유권이전등기 청구 등]

재판경과

서울고등법원 2021. 8. 25 선고 2020나2030994 판결

서울서부지방법원 2020. 8. 13 선고 2019가합33340 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 지평 담당변호사 전성재

피고, 피항소인1. B 주식회사

2. C재건축주택조합

소송대리인 변호사 김경중, 박춘희

변론 종결2021. 7. 14.

판결 선고2021. 8. 25.

제1심판결서울서부지방법원 2020. 8. 13. 선고 2019가합33340 판결

주문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 별지 목록 기재 부동산에 관하여, ① 피고 C재건축주택조합은 피고 B 주식회사에게 3038.55/3381.70 지분에 대한 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, ② 피고 B 주식회사는 원고에게 2008. 2. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는 아래와 같이 고치거나, 원고가 이 법원에서 추가하는 주장에 관하여 다음의 '2. 추가판단'을 기재하는 것 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 인용한다.

○ 2면 12행부터 15행까지를 아래와 같이 고친다.

【가. 피고 C재건축주택조합(이하 '피고 조합'이라 한다)은 서울 용산구 D 외 2필지 토지에서 기존의 연립주택을 철거하고 주상복합건물을 신축하는 사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)을 위하여 2000. 5. 12. 창립총회 결의를 거쳐 설립된 재건축조합이다. 피고 조합의 조합원들은 위 창립총회에서 전체 56명의 조합원 중 41명(약 73%)이 출석한 가운데 만장일치로 재건축 결의 및 재건축 규약을 의결하였다. 이후 피고 조합은 2000. 7. 22. 구 주택건설촉진법(2002. 8. 26. 법률 제6732호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제44조, 구 주택건설촉진법 시행령 제42조(2002. 12. 5. 대통령령 제17793호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 및 같은 법 시행규칙 제32조(2002. 12. 5. 건설교통부령 제341호로 개정되기 전의 것)에 의하여 설립인가를 받았다.】

○ 4면 9행의 "8호증"을 "8, 9, 10, 12호증"으로 고친다.

○ 7면 2행의 "앞서든 증거들"을 "앞서든 증거들, 갑 제7, 13, 15, 16, 20, 21, 22호증, 을나 제14, 16호증의 각 기재"로 고친다.

○ 7면 9행의 "체결한 점" 다음에 아래 내용을 추가한다.

【④ 피고들 사이에 이 사건 건물 중 피고 조합 조합원들에게 귀속되는 부분을 제외한 나머지를 종국적으로 피고 B에 귀속시키기로 합의하였더라도, 피고들 사이의 조합 관계가 종료되었다거나 청산절차를 거쳤다고 볼 자료가 없는 이상, 위 합의는 피고들이 이 사건 상가에 관하여 부과된 재산세 등을 비롯한 조합채무의 정산 등을 거쳐 잔여재산을 분배하는 방식에 관한 합의라고 보아야 하므로, 피고 B이 위 합의에 따라 확정적으로 소유권이전등기청구권을 취득하기 위해서는 청산절차를 마쳐야 할 것인 점】

○ 8면 4행 다음에 아래 내용을 추가한다.

【합유자 중 1인이 다른 합유자의 동의 없이 합유물을 제3자에게 처분한 경우 이는 효력이 없다(대법원 1991. 5. 15.자 91마186 결정 등 참조). 민법 제272조에서 말하는 '합유물의 처분'이란 합유물 그 자체에 관한 법률적·사실적 처분행위를 의미하므로, 합유물에 관한 매매계약을 체결하는 행위는 합유물 그 자체의 처분이 따르는 채무부담행위로서 합유물의 처분행위에 해당한다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다64383 판결 등 참조).】

○ 8면 5행의 "10호증"을 "10, 19호증"으로 고친다.

○ 8면 19행의 "없다." 다음에 아래 내용을 추가한다.

【오히려 갑 제9호증의 기재에 따르면, 원고와 피고 B은 이 사건 합의를 하면서, 이 사건 상가에 관한 피고 조합의 지분을 이전할 수 있도록 피고 B이 매매잔금의 지급 전에 피고 조합과 합의할 의무가 있음을 정하고 있다(갑 제9호증 합의서 제6조 제1항 참조).】

2. 추가판단

가. 원고의 추가 주장 요지

피고 조합이 2000. 5. 12. 한 재건축 결의는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2010. 3. 31. 법률 제10204호로 개정되기 전의 것, 이하 '집합건물법'이라 한다) 제47조 제2항의 의결정족수(구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상)를 충족하지 못하였고, 같은 조 제3항에서 재건축 결의 사항으로 정하고 있는 '건물의 철거 및 신건물의 건축에 소요되는 비용의 개산액이나 그

비용의 분담에 관한 사항'을 전혀 정하지 않아 효력이 없다. 이 사건 공동사업계약도 위 재건축 결의를 기초로 체결된 것이어서 효력이 없으므로 이 사건 건물의 소유권은 민법상 도급의 법리에 따라, 자신의 비용과 노력을 투입하여 이 사건 건물을 건축한 피고 B이 단독으로 원시취득한다.

나. 관련법리

구 도시 및 주거환경정비법(2003. 5. 29. 법률 제6893호로 개정되어 2003. 7. 1.부터 시행된 것)이 시행되기 전에 종전 법률인 구 주택건설촉진법에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받은 재건축조합의 경우, 재건축조합의 운영과 조합원 사이의 권리분배 및 신축된 건물 또는 대지의 소유권이전방식 등은 일반 민법이나 집합건물법에 의하여 규율된다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2012다49902 판결 등 참조). 집합건물법 제47조 제2항에 따르면, 재건축 결의가 유효히 성립하기 위해서는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의가 있어야 한다. 같은 조 제3항에 따르면, 재건축 결의를 할 때에는 건물 철거 및 새 건물 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액 및 그 분담에 관한 사항, 새 건물 구분소유권 귀속에 관한 사항 등을 정하여야 한다. 집합건물법 제47조에서 규정하는 재건축 비용의 분담에 관한 사항은 재건축 결의 내용 중 가장 중요하고 본질적인 부분이므로, 재건축의 실행단계에서 다시 비용분담에 관한 합의를 하지 않아도 될 정도로 그 분담액 또는 산출기준을 정하지 아니한 재건축 결의는 특별한 사정이 없는 한 무효이다. 다만, 재건축 결의 시 재건축 비용의 분담에 관한 사항을 정하지 아니하였다고 하더라도, 재건축 실행단계의 조합원 총회에서 조합원 5분의 4 이상의 다수에 의하여 그 비용 분담에 관한 사항을 결의하였고 그 결의내용도 조합원들 간 형평이 유지되도록 정하였다면 재건축 결의는 유효하다(대법원 2006. 7. 13. 선고 2004다7408 판결 등 참조).

한편 유효한 재건축 결의가 있었는지의 여부는 반드시 최초의 관리단집회에서의 결의에만 한정하여 볼 것은 아니다. 당초 무효인 재건축 결의가 그 후 일부 구분소유자의 재건축에 대한 추가동의로 유효하게 될 수는 없지만, 비록 최초의 관리단집회에서의 재건축동의자가 재건축에 필요한 정족수를 충족하지 못하였다고 하더라도 그 후 이를 기초로 하여 재건축 추진과정에서 구분소유자들이 재건축에 동의하는 취지의 서면을 별도로 제출함으로써 재건축 결의 정족수를 갖추게 된다면 그로써 관리단집회에서의 결의와는 별도의 재건축 결의가 유효하게 성립한다고 보아야 할 경우가 있다. 그와

같은 서면결의를 함에 있어서는 따로 관리단집회를 소집·개최할 필요가 없다. 그리고 집합건물법에는 재건축 결의의 시기에 관하여 아무런 제한을 두지 않고 있으므로, 재건축 결의가 반드시 재건축조합의 창립총회일에 함께 이루어져야 한다고 볼 근거는 없다(대법원 2009. 6. 25. 선고 2006다64559 판결 등 참조).

다. 판단

피고 조합의 조합원들이 2000. 5. 12. 피고 조합 창립총회에서 재건축 결의를 할 당시 전체 56명의 조합원 중 41명(약 73%로서 의결정족수인 4/5에 미달함)만이 출석·동의한 사실은 앞서 본 것과 같다.

그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고 조합의 조합원들이 모두 조합정관(규약)에 대한 동의 내지 이 사건 공동사업계약에 대한 동의의 의사표시를 함으로써 재건축 추진과정에서 비용분담에 관한 사항을 포함한 재건축 결의가 유효하게 성립하였다고 봄이 타당하다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

① 피고 조합은 조합설립인가 신청을 하면서 구 주택건설촉진법 제44조, 구 주택건설촉진법 시행령 제42조 제1항 제2호에 따라 조합원 전원이 연명한 조합정관(규약)을 제출하였는데, 위 정관에는 재건축사업 시행 및 그 방법에 관한 내용을 포함하고 있었다.

② 피고 조합은 위 정관(규약)에 따라 공동사업주체가 될 주택건설사업자로 피고 B를 선택한 후 이 사건 공동사업계약을 체결하였는데, 위 계약에서 이 사건 재건축사업의 비용 분담에 관한 상세한 내용을 정하고 있다.

③ 피고 조합은 이 사건 공동사업계약 체결 당시, 위 계약에 대한 조합원 전원의 동의서 사본을 첨부하기로 하였다(이 사건 공동사업계약 제45조 제5항 참조)

④ 이후 피고 B은 이 사건 건물을 완공하고 이 사건 공동사업계약에서 정한 바에 따라 조합원 전원에게 이 사건 건물 중 아파트 1세대와 상가 1세대씩을 공급하였는데, 그 과정에서 조합원들이 어떠한 이의를 제기하였다고 볼 자료가 없다.

3. 결론

원고의 피고 조합에 대한 소는 부적법하므로 각하하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.

재판장판사김동완

판사배용준

판사정승규

별지