

서울고등법원(인천) 2024. 3. 28 선고 2023나11086 판결 [소유권이전등기말소청구등]

재판경과

서울고등법원(인천) 2024. 3. 28 선고 2023나11086 판결

인천지방법원 2023. 2. 16 선고 2021가합56588 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 이민호

피고, 피항소인 E아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 최근형

변론종결 2024. 3. 7.

판결선고 2024. 3. 28.

제1심판결 인천지방법원 2023. 2. 16. 선고 2021가합56588 판결

주문

1. 원고들의 항소와 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 항소제기 이후의 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구취지

피고는, 원고 A에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 등기국 2021. 4. 12. 접수 제148138호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하고, 원고 B, C, D에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 인천지방법원 2021. 6. 2. 접수 제236161호로 마친 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

나. 예비적 청구취지

제1 예비적으로, 피고는, 원고 A에게 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 6. 2. 환매를 원인을 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고 B, C, D에게 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여 2021. 5. 17. 환매를 원인을 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

제2 예비적으로, 피고는 원고 A에게 339,488,820원 및 이에 대하여 2021. 4. 9.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을, 원고 B, C, D에게 각 169,258,432원 및 이에 대하여 2021. 6. 3.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

(원고들은 이 법원에서 제1심에서의 청구를 주위적 청구로 변경하면서, 제1 예비적 청구로 환매청구권 행사에 의한 소유권이전등기청구, 제2 예비적 청구로 매매대금 증액청구에 따른 금전지급청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 주위적 청구취지 기재와 같다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심판결문 3쪽 16행 중 “2011. 9. 7.”을 “2011. 10. 21.”로 고치는 것 외에는 제1심판결문의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 피고의 본안전 항변에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문의 해당 부분(5쪽 7행부터 6쪽 1행까지) 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

나. 소멸시효 완성을 원인으로 한 소유권이전등기의 말소등기청구

1) 원고 A의 주장

피고는 이 사건 제1 선행판결이 확정된 후에도 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 하지 않고 있다가 2021년경에야 비로소 소유권이전등기를 마쳤다. 위와 같은 피고의 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기는 이미 시효로 소멸되어 효력이 없는 이 사건 제1 선행판결에 의한 매매계약에 따른 원인무효의 등기이므로 말소되어야 한다.

2) 판단

재건축사업의 사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 자에 대하여 구 도시정비법 제39조에 의한 매도청구권을 행사하면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에 참가하지 않은 자의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되는 것인바(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조), 구 도시정비법 제39조 제1호, 구 집합건물법 제48조에 의한 피고의 원고 A에 대한 매도청구의 의사가 기재된 이 사건 제1 선행판결 소장부분이 위 피고에게 송달된 2009. 12. 2. 피고와 원고 A 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에

관하여 매매계약이 성립되었고, 이 사건 제1 선행판결의 확정에 따라 민법 제165조 제1항에 의하여 위 매매계약에 기한 피고의 원고 A에 대한 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권은 10년의 소멸시효가 적용된다.

그러나 소멸시효에 의하여 등기청구권이 소멸되었다 하더라도 그 후 채권자 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌다면 특별한 사정이 없는 한 위 등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기라 할 것이고(대법원 1991. 8. 27. 선고 91다17825 판결 등 참조), 이는 소유권이전등기가 마쳐진 경우에도 마찬가지라 할 것이다. 따라서 설령 이 사건 제1 선행판결에 따른 피고의 별지1 목록 기재 각 부동산에 관한 소유권이전등기청구권이 원고들의 주장과 같이 소멸시효 완성으로 소멸되었다 하더라도, 앞서 본 바와 같이 피고와 원고 A 사이에 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여 매매계약이 성립하였고, 이에 따라 위 각 부동산에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이상 위 소유권이전등기는 실체관계에 부합하는 유효한 등기라 할 것이므로, 이와 다른 전제에 선 원고 A의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 실효를 원인으로 한 이 사건 각 소유권이전등기의 말소등기청구

1) 원고들의 주장

피고는 이 사건 각 선행판결이 확정되었음에도 아무런 계약 이행 없이 10여 년간 원고들과의 매매계약을 장기간 방치하였고, 그중 상당기간 사실상 피고의 조직이 와해되는 등 피고는 재건축사업을 진행할 의사와 능력이 없었다. 이와 같이 피고는 원고들에게 매매계약이 더 이상 이행되지 않을 것이라는 정당한 신뢰를 부여하였으므로, 원고들과 피고 사이의 각 매매계약은 실효의 법리에 따라 실효되었다고 할 것인바, 이 사건 각 소유권이전등기는 원인무효의 등기이므로 말소되어야 한다.

2) 판단

가) 관련 법리

실효의 원칙이라 함은 권리자가 장기간에 걸쳐 그 권리를 행사하지 아니함에 따라 그 의무자인 상대방이 더 이상 권리자가 권리를 행사하지 아니할 것으로 신뢰할 만한 정당한 기대를 가지게 된

경우에 새삼스럽게 권리자가 그 권리를 행사하는 것은 법질서 전체를 지배하는 신의성실의 원칙에 위반되어 허용되지 않는다는 것을 의미한다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다31624 판결 등 참조). 민법상 신의성실의 원칙은 법률관계의 당사자는 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나, 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 아니 된다는 추상적 규범으로서, 신의성실의 원칙에 위배된다는 이유로 그 권리의 행사를 부정하기 위해서는 상대방에게 신의를 공여하였다거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있어야 하고, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르러야 한다(대법원 2018. 4. 26. 선고 2017다288757 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실, 앞서 본 증거들에 더하여 갑 제10, 20호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 피고가 원고들에게 매매대금을 지급하지 않거나 소유권이전등기를 경료하지 않을 것이라고 믿게 하는 특별한 태도를 취하지는 않았던 것으로 보이는 바, 이 사건 각 선행판결의 확정 이후 약 10여 년간 피고가 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권을 행사하지 아니하였다는 사정만으로는 원고들에게 더 이상 이 사건 각 부동산에 대한 소유권이전등기청구권을 행사하지 않을 것이라는 점에 관하여 정당한 신뢰가 형성되었다고 단정하기 어려운 점, ② 도시정비법에 의한 주택재건축정비사업은 진행 과정에서 조합원 모집, 재정의 확보, 토지매입 작업 등 사업의 성패를 좌우하는 변수가 많고, 그에 따라 최초 사업계획이 변경되거나 당초 예정했던 사업의 진행이 지연되는 등의 사정이 발생할 수 있음은 어느 정도 예상이 가능한 점, ③ 비록 피고가 시행하려던 주택재건축정비사업이 부동산 경기침체 여파 등으로 장기간 중단되었으나, 2015년경부터는 조합원 총회를 개최하여 시공사, 설계자 및 협력업체 선정, 정비계획 변경 등의 절차를 진행해왔던 것으로 보이는바, 다소간의 불확실성이 수반되는 재건축사업의 특성에 비추어 볼 때, 위와 같은 사업의 중단만으로 피고가 주택재건축정비사업을 계속 진행할 의사와 능력을 가지고 있지 않다고 설불리 판단하기는 어려운 점, ④ 원고들로서는 피고로부터 매매대금 지급을 기대하기 어려웠다면, 이 사건 각 선행판결에 따라 동시이행관계에 있는 원고들의 채무를 이행제공함으로써 피고를 이행지체에 빠뜨려 매매계약을 해제할 수 있었을 것인 점 등에

비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 원고들에게 매매계약상 권리 행사를 하지 않는다는 신의를 공여하였거나, 피고가 매매계약의 이행을 구하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르렀다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고들의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 피고의 본안전 항변에 대한 판단

1) 피고의 주장

원고들은 이 법원에서 제1심에서의 청구를 주위적 청구로 변경하면서, 제1 예비적 청구로 환매청구권 행사에 의한 소유권이전등기청구, 제2 예비적 청구로 매매대금 증액청구에 따른 금전지급청구를 추가하였다. 원고들이 항소심에 이르러 추가한 예비적 청구는 피고의 심급의 이익을 침해하는 것으로 부적법하다.

2) 판단

청구의 변경은 소송절차를 현저히 지연시키는 경우가 아닌 한 청구의 기초가 바뀌지 아니하는 한도에서 사실심의 변론종결 시까지 할 수 있는 것이고(민사소송법 제262조 제1항), 새로운 청구의 심리를 위하여 종전의 소송자료를 대부분 이용할 수 있는 경우에는 소송절차를 현저히 지연시킨다고 볼 수 없다(대법원 1998. 4. 24. 선고 97다44416 판결 등 참조).

살피건대, 원고들의 제1심에서의 청구와 이 법원에서 예비적으로 추가한 청구는 모두 원고들과 피고 사이의 이 사건 각 선행판결에 따른 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 둘러싼 동일한 생활 사실 또는 동일한 경제적 청구에 관한 분쟁을 해결하는 방법을 달리하는 것일 뿐이어서 청구의 기초에 변경이 있다고 볼 수 없고, 또한 새로운 청구의 심리를 위하여 기존 소송자료를 대부분 이용할 수 있어 소송절차를 현저히 지연시킨다고 볼 수 없다.

따라서 피고의 본안전 항변은 받아들이지 않는다.

나. 제1 예비적 청구(환매청구권 행사에 의한 소유권이전등기청구)에 관한 판단

1) 원고들의 주장

구 도시정비법 제39조는 집합건물법 제48조를 준용하여 사업시행자의 매도청구권을 인정하고 있으므로, 집합건물법 제48조 제6, 7항에 규정된 환매청구권 역시 구 도시정비법 제39조에 준용된다. 매도청구의 상대방이 된 원고들은, 피고가 공탁한 이 사건 각 선행판결에서 정한 매매대금 상당액을 회수할 것을 요청하는 것으로 매매대금 제공에 갈음하면서 구 도시정비법 제39조, 집합건물법 제48조 제6, 7항에 따라 환매청구권을 행사¹⁾ 하였으므로, 원고들과 피고 사이에 이 사건 각 부동산을 대상으로 한 매매계약이 성립하였다. 따라서 피고는 원고들에게 제1 예비적 청구취지 기재와 같이 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

2) 판단

원고들은 구 도시정비법 제39조에 의하여 집합건물법 제48조 제6항의 환매청구권 규정이 준용되는 것을 전제로 하여 환매청구권을 행사하나, 다음과 같이 구 도시정비법 제39조에서 준용하는 구 집합건물법 제48조의 규정에는 매도청구권에 관한 제1항 내지 제5항의 규정만 포함되고, 환매청구권에 관한 제6, 7항의 규정은 포함된다고 볼 수 없으므로(대법원 2017. 8. 23. 선고 2017다214015 판결, 대법원 2023. 2. 2. 선고 2022다288232 판결 등 참조²⁾), 구 도시정비법 제39조가 집합건물법 제48조 제6항을 준용하는 것을 전제로 한 원고들의 제1 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

가) 집합건물법 제48조 제4항 소정의 매도청구권과 같은 조 제6항 소정의 환매청구권은 그 청구권자와 행사요건이 엄연히 다를 뿐만 아니라, 구 도시정비법 제39조는 ‘매도청구’라는 표제 하에 ‘사업시행자는 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자의 토지 및 건축물에 대하여는 집합건물법 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다’고 규정하고 있어 그 문언의 해석상으로도 환매청구권에 관한 집합건물법 제48조 제6항의 규정까지 준용된다고 보기 어렵다.

나) 집합건물법에 의하여 재건축사업을 시행하는 경우와 달리 구 도시정비법에 의한 정비구역 내 재건축사업의 경우, 사업시행자가 정비사업을 계속 추진하기 어려워 정비사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정되는 때에는, 지방자치단체가 해당 조합 또는 토지 등 소유자를 대신하여 직접 정비사업을 시행하거나 지정개발자 또는 주택공사 등으로 하여금 당해 조합 또는 토지 등 소유자를 대신하여

정비사업을 시행하게 할 수 있으므로(구 도시정비법 제9조 제1항), 집합건물법에 의한 재건축사업과 동일한 요건으로 환매청구권을 인정하는 것은 구 도시정비법의 위 규정과 조화되지 않는다.

법률조항의 준용 범위는 준용되는 조항이 준용하는 법률의 '성질에 반하지 않는 범위 내'라는 본질적 한계를 갖는 것이므로 구 도시정비법의 다른 규정의 취지를 물각시키는 규정까지 준용될 수는 없다.

다) 정비구역 지정에 따른 주택재건축사업은 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량한 건축물을 효율적으로 개량함으로써 도시환경을 개선하기 위한 것인데, 만일 토지 등 소유자에게 환매청구권이 인정된다면 재건축사업의 추진이 지연됨에 따라 상승된 토지의 시세 차익 등을 노리고 뒤늦게 환매청구권을 행사함으로써 도시정비사업의 추진을 사실상 불가능하게 하는 부당한 결과를 초래할 우려가 있다.

라) 도시정비법이 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되면서, '재건축사업에서의 매도청구'라는 표제로 제64조가 신설되었는데, 제1항은 조합설립 또는 사업시행자 지정 동의에 대한 회답 촉구, 제2항은 위 촉구에 대한 회답 기간, 제3항은 토지 등 소유자의 회답 간주, 제4항은 위 기간의 도과 및 회답에 따른 사업시행자의 매도청구권에 관하여 각 정하고 있다. 위 제64조 신설규정은 구 도시정비법 제39조에서 준용되던 집합건물법 제48조 제1 내지 4항과 규정 형식 및 내용이 유사하고, 달리 위 개정 법률에 토지 등 소유자의 환매청구권에 관한 규정은 존재하지 않는다.

마) 원고가 들고 있는 헌법재판소 2010. 12. 28. 선고 2008헌마571 결정 등의 일부 설시 내용만으로는, 앞서 살핀 여러 논거를 뒤집고, 구 도시정비법 제39조가 집합건물법 제48조 제6항을 준용한다고 볼 수는 없다.

다. 제2 예비적 청구(매매대금 증액 청구에 따른 금전지급청구)에 관한 판단

1) 원고들의 주장

피고의 주택재건축사업부지의 현재 시가는 이 사건 각 선행판결 당시의 시가보다 대폭 상승하였고, 피고는 소외 K을 포함한 과거 매도청구 상대방들 중 일부에 대하여 매매대금을 증액하여 주기도 하였다. 따라서 피고는 평등의 원칙에 따라 원고들에게도 피고의 사업시행계획(변경) 인가일인 2022. 5. 4. 기준 시가감정에 따라 증액된 금액이나, 사업부지 내 부동산 중 별지2 목록 기재 각

부동산과 유사한 부동산인 K 소유 부동산에 관하여 증액된 매매대금 비율과 같이 기존 매매대금에서 54% 증액된 금액을 지급하여야 한다.

2) 판단

피고의 구 도시정비법 제39조, 구 집합건물법 제48조에 의한 매도청구권 행사에 따라 피고와 원고들 사이에 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약이 체결되었고, 이 사건 각 선행판결에서 정한 바에 따라 피고가 각 매매대금을 공탁하고 별지1 목록 기재 각 부동산에 관하여는 2021. 4. 12.경, 별지2 목록 기재 각 부동산에 관하여는 2021. 6. 2.경 이 사건 각 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 이처럼 피고가 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 소유권이전등기를 마침으로써 이 사건 각 부동산에 관한 소유권을 취득하고, 피고와 원고들 사이의 이 사건 각 부동산에 관한 기존 법률관계는 종결되었다고 할 것인바, 그 이후 원고들이 피고에 대하여 매매대금 증액을 청구할 권리가 있다고 볼 수 없다.

따라서 원고들의 제2 예비적 청구 역시 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다[K의 경우 피고가 관리처분계획 인가를 받지 못하여 K 소유의 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치지 못한 상태에서3) K이 피고를 상대로 위 부동산에 관한 매매계약무효확인 등을 구하는 소(인천지방법원 2020가합54271)를 제기하자 위 소송에서 새로이 시가감정을 통해 매매대금을 증액한 것으로, 이미 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 각 소유권이전등기가 마쳐진 원고들과 사안이 같다고 보기 어렵다].

4. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 청구 및 이 법원에서 추가한 예비적 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하여야 한다. 원고들의 주위적 청구에 관한 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 이에 대한 원고들의 항소를 기각하고, 이 법원에서 추가한 예비적 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 신종오, 판사 장현석, 판사 이주일

별지

1) 갑 제8호증의 각 기재에 의하면, 원고 A가 2021. 6. 2.경, 원고 B이 2021. 5. 17.경 피고에게

환매청구권을 행사한다는 내용증명을 보낸 사실이 인정되고, 원고들이 제1심 법원에 제출한 2022. 7. 8. 자 준비서면에 ‘원고들은집합건물법 제48조 제6항에 따라 매도청구권을 행사한다.’라는 내용의 기재가 있으며, 위 준비서면이 그 무렵 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

2) 구 도시정비법 제39조에서 준용하는 집합건물법 제48조의 규정에는 매도청구권에 관한 제1 내지 5항의 규정만포함되고, 환매청구권에 관한 제6, 7항의 규정은 포함되지 않는다고 판단한 원심[서울고등법원 2017. 1. 13. 선고 2015나2072055(본소), 2016나2044750(반소) 판결, 수원고등법원 2022. 9. 28. 선고 2022나13625 판결]에 대하여 ‘도시정비법상 환매청구권 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다’는 이유 등으로 상고를 각 기각하였다.

3) 피고가 K을 상대로 구 도시정비법 제39조, 구 집합건물법 제48조에 의하여 K 소유의 부동산에 관하여 매도를청구하는 소송(서울고등법원 2010나122119)에서 ‘K은 피고로부터 매매대금을 지급받음과 동시에 그 소유 부동산에 관하여 매매대금 수령일자 매매예약 완결을 원인으로 한 소유권이전의 본등기절차를 이행하되, 매매대금지급기일은 피고의 관리처분계획 인가 후 150일 이내로 한다.’는 내용의 화해권고결정이 확정되었다.