

서울중앙지방법원 2023. 7. 13 선고 2022가합563075 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2024. 3. 21 선고 2023나2033147 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 13 선고 2022가합563075 판결

전문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 박재현, 송원일, 안희섭

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 율성

담당변호사 박재영, 김윤선

변론종결 2023. 7. 6.

판결 선고 2023. 7. 13.

주문

1. 피고들은 원고로부터 각 3,305,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 목록 기재 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2022. 12. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 공동하여 위 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

원고는 서울 은평구 D, E, F 지상에 소재한 G빌딩(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 관리단(이하 '이 사건 관리단'이라 한다)의 관리인이고, 피고들은 이 사건 건물 가운데 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 각 1/2 지분으로 공유하고 있는 구분소유자이다.

나. 이 사건 건물에 대한 재건축결의

1) 원고는 이 사건 건물의 관리인으로 이 사건 건물의 구분소유자들에게 관리단 집회의 소집을 통지하였고, 2022. 8. 11. 개최된 관리단 집회에서 피고들을 제외한 나머지 구분소유자 31명 중 30명, 전체 의결권 4,772.57㎡ 중 4,312.37㎡의 찬성으로 이 사건 건물에 대한 재건축결의(이하 '이 사건 재건축결의'라 한다)가 이루어졌다.

2) 이 사건 재건축결의는 이 사건 건물에 인접한 서울 은평구 H 일원 8,699㎡에서 시행되는 I구역 도시정비형 재개발사업의 사업시행자와 건축법 제77조의 4에 근거한 건축협정(이하 '이 사건 건축협정'이라 한다)을 체결하여 위 재개발사업으로 신축될 건물과 지하층을 통합하여 개발하는 것을 내용으로 하고 있다(아래 그림의 A구역이 이 사건 건물 부지, B구역이 I구역 도시정비형

재개발사업부지이다).

DIAGRAM: 이 사건 건물 부지 및 I구역 도시정비형 재개발사업부지 지도(이미지 생략)

다. 원고의 재건축참가 회답 최고 및 피고들의 회신

1) 이 사건 관리단은 2022. 9. 14. 이 사건 재건축결의에 찬성하지 않은 피고들에게 재건축사업에 참가할 것인지 여부를 회답해 줄 것과 그렇지 않을 경우 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 따른 매도청구권을 행사하겠다는 취지의 '재건축결의에 따른 재건축 참가여부 회신 촉구' 공문을 발송하였고, 위 공문은 2022. 9. 15.에 피고들에게 각 도달하였다. 이에 대하여 피고 B는 2022. 9. 26., 피고 C는 2022. 9. 30. 각 이 사건 관리단에게 '재건축에는 참여하나, 이 사건 건축협정에는 반대한다.'는 취지로 회신하였다.

2) 이 사건 관리단은 2022. 10. 14. 피고들에게 '재건축 참가 회신은 이 사건 재건축결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부에 관한 것으로, 기존의 답변은 적법한 회신으로 보기 어렵다. 이 사건 재건축결의는 협정을 통해 연신내 도시정비형 재개발사업부지와 지하층을 통합개발하는 것을 그 핵심내용으로 하므로, 이 사건 건축협정을 통한 통합개발을 내용으로 하는 재건축에 참여할 것인지 여부를 2022. 11. 16.까지 회답하여 달라.'는 취지의 공문을 보냈다. 이에 피고 B는 2022. 10. 20., 피고 C는 2022. 10. 27. 각 이 사건 관리단에게 지난 회답과 동일하게 재건축사업에는 참여하나 이 사건 건축협정에는 반대한다는 취지로 회신하였다.

라. 원고의 매도청구권 행사

1) 피고들은 제외한 이 사건 건물의 구분소유자들은 2022. 11.경 원고를 집합건물법 제48조 제4항의 매도청구권을 행사할 매수지정자로 지정하였다.

2) 원고는 이 사건 소를 통하여 피고들에 대하여 집합건물법 제48조 제4항에 따른 매도청구를 하였다.

마. 관련 법령은 아래와 같다.

[집합건물법]

제47조(재건축 결의)

① 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 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.

③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다.

1. 새 건물의 설계 개요
2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액
3. 제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항
4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항

④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.

⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.

제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)

① 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 한다.

② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.

③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 제2항의 기간이 지나면 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 제2항의 기간 만료일부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을

포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

⑥ 재건축 결의일부터 2년 이내에 건물 철거공사가 착수되지 아니한 경우에는 제4항에 따라 구분소유권이나 대지사용권을 매도한 자는 이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당하는 금액을 그 구분소유권이나 대지사용권을 가지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만, 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

[건축법]

제77조의4(건축협정의 체결)

① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 대한 판단

1) 위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고로부터 이 사건 재건축결의에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부에 대한 최고의 의사표시가 담긴 위 '재건축결의에 따른 재건축 참가여부 회신 촉구' 공문을

2022. 9. 15. 송달받고, 실질적으로 거절의 의사표시가 담긴 회신을 하였고, 이에 원고는 집합건물법

제48조 제4항에 따라 피고들을 상대로 이 사건 각 부동산의 해당 지분에 관한 매도청구권을 행사하였는바, 원고와 피고들 사이에서 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 날임이 기록상 명백한 2022. 12. 29.에 매매계약이 성립되었다.

또한, 집합건물법 제48조에 따른 매도청구권이 행사된 경우 그 매매대금은 매매계약 체결 당시의 시가라 할 것인데, 감정인 J의 시가감정 결과에 의하면 개발이익을 포함한 이 사건 각 부동산 중 1/2 지분의 시가가 3,305,000,000원인 사실이 인정된다.

2) 따라서 원고가 피고들에게 지급할 매매대금은 각 3,305,000,000원이고, 원고의 매매대금 지급의무와 피고들의 소유권이전등기의무 및 인도의무는 동시이행관계에 있는바, 원고가 동시이행관계를 자인하면서 구하고 있는 바에 따라, 피고들은 원고로부터 각 3,305,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 이 사건 각 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여 2022. 12. 29. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 공동하여 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 매도청구의 상대방이 아니라는 주장 가) 피고들은, 집합건물법 제47조의 재건축동의와 건축법 제77조의 4에 따른 건축협정의 체결에 대한 동의는 구분되는 것인데, 피고들은 집합건물법 제47조의 재건축동의에는 찬성하였으나, 이 사건 건축협정의 경우 I구역 도시정비형 재개발사업부지 내의 대지소유자에게만 유리한 내용이어서 그 내용이 합리적으로 수정되기를 바라는 의사에서 부동의한 것으로, 피고들은 집합건물법 제48조 제3항에 정한 기간 내에 재건축사업에 참여하겠다는 의사를 표하였으므로, 매도청구의 상대방이 될 수 없다고 주장한다.

나) 앞서 기초사실에 본 바와 같이 이 사건 재건축결의는 이 사건 건물에 인접한 서울 은평구 H 일원 8,699m²에서 시행되는 I구역 도시정비형 재개발사업의 사업시행자와 이 사건 건축협정을 체결하여 위 재개발사업으로 신축될 건물과 지하층을 통합하여 개발하는 것을 주요 내용으로 한다. 따라서 피고들이 형식적으로는 재건축에 찬성한다고 하면서 이 사건 재건축결의의 주요 내용을 구성하는 이 사건 건축협정을 반대하는 취지의 회신을 한 것을 이 사건 관리단이 추진하는 재건축사업에 대한 동의라고 보기 어렵고, 피고들이 들고 있는 사정, 즉 피고들이 이 사건 건물에서 운영하고 있는 치과병원의 대체 공간을 이미 임차하였고 재건축 기간 동안 이를 사용할 계획이라는 점(을 제1,

2호증), 원고의 매도청구권 행사로 피고들이 큰 경제적인 손실을 입게 되므로 피고들이 재건축에 반대할 이유가 없다는 점(을 제3, 4호증) 등만으로 이와 달리 볼 수는 없는바, 피고들은 실질적으로 이 사건 재건축결의에 대한 반대의사를 회신하였거나, 적어도 회신 기간 내에 재건축 참가 의사를 회신하지 않았다고 판단된다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.1) 2) 원고가 재건축 외에 다른 목적으로 매도청구권을 행사하였다는 주장 가) 피고들은, 원고가 이 사건 재건축결의에 따른 재건축을 실행할 의사가 있는 것이 아니라, 매도청구권 행사를 통해 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한 후 이 사건 건물을 리모델링하여 사용할 계획을 갖고 있으므로, 원고의 매도청구권 행사를 허용하여서는 안 된다고 주장한다.

나) 그러나 피고들이 드는 사정만으로 원고가 이 사건 건물을 재건축이 아닌 리모델링하여 사용할 계획이 있다고 보기 어려울 뿐 아니라 만약 원고가 이 사건 건물에서 재건축을 시행하지 않을 경우 피고들은 집합건물법 제48조 제6항에 따라 이 사건 각 부동산에 대한 환매권을 행사하는 것이 가능하다는 점에서 원고의 매도청구권 행사를 저지할 필요성이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 이상원

판사정재우

판사 이덕균

별지

1) 피고들은 2023. 7. 3. 자 준비서면을 통하여 이 사건 건축협정에 반대한다는 기존 의사를 철회한다고 하였으나, 이미 성립한 매매계약에 영향을 줄 수 없다.