

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2012다90047 소유권이전등기 등
원고, 피상고인 남가좌동제1구역주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인(유한) 동인
담당변호사 맹신균
피고, 상고인 피고 1 외 2인
피고들 소송대리인 법무법인(유한) 한별
담당변호사 현인혁 외 5인
원 심 판 결 서울고등법원 2012. 8. 29. 선고 2012나7979 판결
판 결 선 고 2012. 12. 26.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점, 제2점에 대하여

「도시 및 주거환경정비법」(이하 '도시정비법'이라 한다) 제39조에 의하여 준용되는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조 제4항에서 매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축 참가자 다수의 의사에 의하여 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 행사기간을 제한하지 아니하면 매도청구의 상대방은 매도청구권자가 언제 매도청구를 할지 모르게 되어 그 법적 지위가 불안정하게 될 뿐만 아니라, 매도청구권자가 매수대상의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하여 매도청구를 할 수 있게 되어 매도청구 상대방의 권익을 부당하게 침해할 우려가 있는 점에 비추어 매도청구 상대방의 정당한 법적 이익을 보호하고 아울러 재건축을 둘러싼 법률관계를 조속히 확정하기 위한 것이라고 봄이 상당하다. 따라서 매도청구권은 그 행사기간 내에 이를 행사하지 아니하면 그 효력을 상실한다(대법원 2008. 2. 29. 선고 2006다56572 판결 등 참조). 그러나 제척기간이 도과하였다고 하여 매도청구권이 종국적으로 소멸한다고 볼 것은 아니고, 재건축 참가자 등은 다시 조합설립변경동의 및 조합설립변경인가 등의 절차를 밟아 새로이 매도청구권을 행사할 수 있다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다63380 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 이유를 들어 최초 조합설립에 필요한 동의서를 징구하는 것과 동일한 방법으로 새로운 동의요건을 갖추어 서울특별시 서대문구청장으로부터 조합설립변경인가를 받은 원고는 특별한 사정이 없는 한 이에 기하여 미동의자인 피고들을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 판단한 다음, 피고들이 주장하는 사정만으로는 원고의 매도청구권행사가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼

수 없고, 달리 원고의 매도청구권행사가 매도청구권의 행사기간을 정한 도시정비법 및 집합건물법의 규정을 잠탈하여 매도청구의 상대방인 피고들 소유 매수대상의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하기 위한 목적으로 이루어졌다는 등 그 행사가 현저히 부당하다고 볼 자료를 찾아보기 어렵다는 이유로 원고의 매도청구권 행사가 신의성실의 원칙에 반한다는 피고들의 주장을 배척하였다.

앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 도시정비법상 조합설립변경동의와 조합설립변경인가처분, 매도청구권, 신의성실의 원칙에 관한 법리오해, 심리미진 등의 위법이 없다.

2. 상고이유 제3점에 대하여

이 사건 매수대상에 관한 원심 감정인의 시가 감정이 잘못되었다는 피고들의 이 부분 상고이유의 주장은 결국 사실심인 원심의 전권인 증거취사와 사실인정을 다투는 취지에 지나지 아니하므로 적법한 상고이유라고 볼 수 없을 뿐더러, 기록에 비추어 살펴보아도 원심 감정인의 시가 감정이 잘못된 것으로 보이지 아니한다. 이 부분 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

그리고 매도청구권이 행사된 부동산의 시가를 평가함에 있어서 피고들이 부담할 양도소득세와 영업손실도 포함하여야 한다는 상고이유의 주장은 상고심에 이르러 비로소 내세우는 새로운 주장이므로, 이는 원심판결에 대한 적법한 상고이유가 되지 못한다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김소영

 대법관 신영철

주 심 대법관 이상훈

 대법관 김용덕