

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016다255613 소유권이전등기 등  
원고(인수신청인), 상고인

자양1주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 센트로

담당변호사 권재호 외 5인

피인수신청인, 피상고인

피인수신청인

소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주

담당변호사 강보람 외 3인

원 심 판 결 서울고등법원 2016. 8. 23. 선고 2014나2038638 판결

판 결 선 고 2019. 2. 28.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(인수신청인)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

## 1. 사건 경과와 쟁점

가. 원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

(1) 원고(인수신청인)(이하 '원고'라 한다)는 원심판결 별지 목록 제5항 내지 제8항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 포함한 서울 광진구 (이하 생략) 일대의 아파트와 상가에 대한 주택재건축사업을 추진할 목적으로 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 설립된 주택재건축조합으로서, 2011. 7. 27. 서울 광진구청장으로부터 조합설립인가를 받아 2011. 8. 3. 조합설립등기를 마쳤다. 한편 소외인은 원고의 조합 설립에 동의하지 않았다.

(2) 원고는 2011. 10. 20. 당시 이 사건 각 부동산을 소유하면서 점유하던 소외인을 상대로 매매대금의 지급과 동시이행으로 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행과 인도를 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

(3) 피인수신청인은 2012. 3. 14. 이 사건 각 부동산에 관하여 2012. 3. 13. 소외인과의 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권 가등기를 마쳤다.

(4) 원고는 소외인에게 이 사건 소장부분 송달로써 재건축 참가 여부를 회답할 것을 촉구하고, 이 사건 소장부분을 송달받은 후 2개월 이내에 회답하지 않으면 매도청구권을 행사하겠다는 의사표시를 하였다. 이 사건 소장부분은 2012. 7. 3. 소외인에게 도달하였는데, 소외인은 이를 받고도 2개월이 지날 때까지 재건축 참가의 뜻을 밝히지 않았다.

(5) 피인수신청인은 2013. 4. 23. 이 사건 각 부동산에 관하여 2013. 3. 15. 매매를 원인으로 하여 위 가등기를 근거로 한 본등기를 마쳤다.

(6) 원고는 이 사건 제1심 소송 계속 중이던 2014. 4. 21. 민사소송법 제82조에 따라 피인수신청인을 상대로 이 사건 승계인수신청을 하였다.

나. 이 사건의 쟁점은 주택재건축사업 시행자가 매도청구권을 행사한 이후에 비로소 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우 민사소송법 제82조에서 정한 승계인의 소송인수 요건을 충족하는지 여부이다.

2. 주택재건축사업 시행자의 매도청구권 행사 이후 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우 민사소송법 제82조에서 정한 승계인의 소송인수 요건을 충족하는지 여부

가. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제39조(이하 '매도청구 조항'이라 한다)에 따르면, 주택재건축사업의 사업시행자는 조합 설립에 동의하지 않은 자의 토지 또는 건축물에 대하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조가 준용되므로 다음과 같은 절차를 밟아야 한다. ① 사업시행자는 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물의 소유자(그 승계인 포함)에게 재건축 참가 여부를 회답할 것을 지체 없이 서면으로 촉구하여야 한다. ② 촉구를 받은 소유자는 2개월 이내에 회답을 해야 하는데, 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않은 경우, 사업시행자는 회답 기간 만료일부터 다시 2개월 이내에 소유자(그 승계인 포함)에게 토지 또는 건축물을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.

이러한 규정 내용과 취지에 따르면, 재건축 참가 여부를 촉구받은 사람이 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않았는데 그 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우, 사업시행자는 승계인에게 다시 새로운 최고를 할 필요 없이 곧바로 승계인을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 보아야 한다. 그러

나 위 규정은 승계인에게 매도할 것을 청구할 수 있다고 정하고 있을 뿐이고 승계인이 매매계약상의 의무를 승계한다고 정한 것은 아니다. 따라서 사업시행자가 매도청구권을 행사한 이후에 비로소 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우 이미 성립한 매매계약상의 의무가 그대로 승계인에게 승계된다고 볼 수는 없다.

나. 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것) 제10조(이하 '권리·의무 승계조항'이라 한다)는 "사업시행자와 정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자의 변동이 있을 때에는 종전의 사업시행자와 권리자의 권리·의무는 새로이 사업시행자와 권리자로 된 자가 이를 승계한다."라고 정하고 있다. 여기에서 '정비사업과 관련하여 권리를 갖는 자'는 조합원 등을 가리키는 것이고, 사업시행자로부터 매도청구를 받은 토지 또는 건축물 소유자는 이에 포함되지 않는다. 따라서 매도청구권이 행사된 다음에 토지 또는 건물의 특정승계인이 이 조항에 따라 매매계약상의 권리·의무를 승계한다고 볼 수도 없다.

다. 민사소송법 제82조 제1항은 '승계인의 소송인수'에 관하여 "소송이 법원에 계속되어 있는 동안에 제3자가 소송목적인 권리 또는 의무의 전부나 일부를 승계한 때에는 법원은 당사자의 신청에 따라 그 제3자로 하여금 소송을 인수하게 할 수 있다."라고 정하고 있다. 토지 또는 건축물에 관한 특정승계를 한 것이 토지 또는 건축물에 관한 소유권이전등기의무를 승계하는 것은 아니다. 따라서 사업시행자가 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물 소유자를 상대로 매도청구의 소를 제기하여 매도청구권을 행사한 이후에 제3자가 매도청구 대상인 토지 또는 건축물을 특정승계하였다고 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 사업시행자는 민사소송법 제82조 제1항에 따라 제3자로 하여금 매도청구소송을 인수하도록 신청할 수 없다.

### 3. 이 사건에 관한 판단

위에서 본 사실관계를 위 법리에 따라 살펴본다.

소외인은 2012. 7. 3. 이 사건 소장부분을 송달받고 2개월이 지나도록 재건축 참여 여부를 회답하지 않았으므로, 위 2개월이 지난 때에 원고가 소외인에게 매도청구권을 적법하게 행사하였다고 볼 수 있다. 피인수신청인은 그 이후인 2013. 4. 23. 소외인으로부터 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하였다. 이처럼 피인수신청인은 원고가 소외인을 상대로 매도청구권을 행사한 다음에 비로소 이 사건 각 부동산에 대한 소유권을 특정승계하였는데, 그러한 사정만으로는 민사소송법 제82조 제1항에서 정하는 '소송 목적의 의무를 승계한 때'에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 원고의 이 사건 승계인수신청은 허용될 수 없다. 같은 취지의 원심의 판단에 상고이유 주장과 같은 권리·의무 승계조항에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

원심은 피인수신청인이 원심 감정기일에 출석하여 감정기준일에 관한 의견을 개진하였다고 하더라도 그러한 사정만으로 피인수신청인이 이 사건 인수참가신청에 대하여 동의의 의사를 표시하였다고 볼 수 없다고 판단하였다. 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이 부분 원심의 판단에도 상고이유 주장과 같은 잘못이 없다.

### 4. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      이동원

              대법관      조희대

주    심      대법관      김재형

              대법관      민유숙