

청주지방법원 2024. 6. 12 선고 2023가합50721 판결 [소유권이전등기 등 청구]

전 문

원 고 A재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 박앤정, 담당변호사 박승용, 박지영

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. 주식회사 F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 양지, 담당변호사 강수호

피고 3, 5, 6의 소송대리인 법무법인 대주, 담당변호사 민병한

피고 4, 7, 10의 소송대리인 법무법인 도안, 담당변호사 김민기

피고 8, 9의 소송대리인 법무법인 정명, 담당변호사 김철호

변 론 종 결 2024. 4. 17.

판 결 선 고 2024. 6. 12.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 1, 피고 2는 원고에게 별지 2 내역표 ‘지급금액’란 기재 각 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 내역표 ‘대상부동산’란 기재 각 부동산에 관하여 2019. 6. 29. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 1 부동산 목록 ‘대상 부동산’란 기재 각 부동산을 인도하라.

나. 나머지 피고들은 원고에게 별지 2 내역표 ‘지급금액’란 기재 각 돈을 지급받음 과 동시에 원고에게 별지 2 내역표 ‘대상부동산’란 기재 각 부동산에 관하여 2019. 6. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 부 동산을 인도하라.

2. 소송비용은 각자 부담한다.

3. 제1항 중 각 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고 조합은 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것)에 따라 2016. 6. 21. 청주시장으로부터 조합설립인가를 받고 청주시 흥덕구 L에 있는 M아파트 일대를 사업시행구역으로 하여 주택재건축정비사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 시행하는 사업시행자이고, 피고들은 위 사업시행구역 내에 위치한 별지 1 목록 기재 각 해당 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)의 각 소유자 또는 공유자들이다.

나. 원고 조합의 조합원 분양신청공고 및 이 사건 부동산 소유자들의 분양신청 거절 1) 원고 조합은 2019. 5. 3. 피고들을 포함한 원고 조합원들에 대하여 분양신청기간을 2019. 5. 3.부터 2019. 6. 4.까지로 하여 이 사건 사업에 따른 분양계획을 공고하면서, 위 기간 중 분양을 신청하지 아니할 경우 현금으로 청산할 것을 고지하였고, 2019. 6. 4. 재차 분양신청기간을 2019. 6. 5.부터 2019. 6. 28.까지로 하여 고지하였다.

2) 이 사건 부동산의 소유자들은 위 기간 중 원고 조합에 대하여 분양을 신청하지 아니하여, 현금청산 대상자가 되었다.

다. 이 사건 사업의 관리처분계획 인가 및 고시

청주시장은 2022. 11. 4. 원고의 주택재건축정비사업에 관한 관리처분계획을 인가하고 이를 고시하였다.

[인정근거] 다툼 없거나 명백히 다투지 않는 사실, 갑 제1 내지 6호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니함으로써 조합원 지위를 상실한 채 현금청산 대상자가 되었으므로, 분양신청기간 종료일 다음 날인 2019. 6. 29. 이 사건 부동산에 관하여 원고와 피고들 사이의 매매계약 성립이 의제되었고, 피고들은 위 시점을 기준으로 평가된 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 각 2019. 6. 29. 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 각 인도할 의무를 부담한다.

그리고 일부 피고들의 경우 대상 부동산에 근저당권, 전세권 등 제한물권을 설정하였거나, 대항력 있는 임차인에게 대상 부동산을 임대하였거나, 또는 대상 부동산을 압류당하였으므로, 위와 같은 사정에 해당하는 일부 피고들은 근저당권의 채권최고액, 전세금, 대항력 있는 임차인의 임대차보증금, 압류의 집행채권액에 상당하는 금액을 공제한 나머지 매매대금만을 지급받을 수 있다. 또한 이 사건 사업에 관하여 청주시장이 2022. 11. 4. 관리처분계획인가를 고시하였으므로, 피고들의 이 사건 부동산에 대한 사용·수익권은 정지되었고, 피고들은 원고에게 위 부동산을 각 인도할 의무를 부담한다.

나. 피고들의 주장 요지

- 1) 원고는 2022. 11. 4. 관리처분계획인가 고시가 있었음에도 그로부터 90일 내에 손실보상협의 절차를 거치지 아니하였고, 90일이 지난 시점인 2023. 3. 10. 이 사건 소를 제기하였는바, 이 사건 소는 도시정비법 제73조 제1항에서 정한 절차를 위반하여 부적법하다.
- 2) 원고의 조합장 N는 도시정비법에서 정한 임원 결격 사유에 해당하는 사람으로, N가 조합장으로 선임되었다고 하더라도 이는 무효이며, 이 사건 소는 대표권 없는 자에 의하여 제기된 것으로 소송요건이 흠결되어 부적법하다.
- 3) 이 사건에서 매매계약 성립이 의제되는 날과 청산금 산정 기준일은 각 피고들에게 이 사건 소장부분이 송달된 날이 되어야 한다.
- 4) (피고 D, F, G의 경우) 원고는 관리처분계획인가고시일(2022. 11. 4.) 다음날부터 90일 이내인 2023. 2. 2.까지 협의절차를 진행하였어야 함에도 불구하고 이를 해태하여 2023. 2. 7.에야 협의통보서를 위 피고들에게 등기로 발송하였는바, 이는 협의절차를 해태한 것에 해당한다. 따라서 원고의 매도청구권 행사는 도시정비법상 규정을 위반한 잘못이 있으므로 그 효력을 인정할 수 없다.

3. 본안전 항변에 관한 판단

가. 조합장 자격 흠결 여부에 관한 판단

1) 피고들은 원고의 조합장인 N가 벌금 100만 원의 집행유예를 받은 자로서 도시정비법 제43조 제1항 제5호의 조합임원 결격사유에 해당하므로 위 N를 조합장으로 하여 제기된 이 사건 소는 부적법하다는 취지로 항변한다.

2) 살피건대, 도시정비법 제43조 제1항 제5호(이하 ‘이 사건 조항’이라고 한다)는 조합임원의 결격사유로 “이 법을 위반하여 벌금 100만 원 이상의 형을 선고받고 10년이 지나지 아니한 자”를 규정하고 있다. 그러나 집행유예의 선고가 실효 또는 취소되지 않고 유예기간을 경과한 때에는 형의 선고는 효력을 잃고(형법 제65조), 이는 형의 선고에 의한 법적 효과가 장래에 향하여 소멸한다는 취지로서(대법원 2010. 9. 9. 선고 2010도8021 판결 참조), 형 선고의 법적 효과가 소멸한 뒤에도 ‘형을 선고’받은 경우에 해당한다고 볼 수는 없다(대법원 2007. 2. 8. 선고 2006도6196 판결 참조). 따라서 벌금형의 집행유예를 선고받아 이 사건 조항에서 정한 결격사유에 해당하게 된 경우, 이 사건 조항에서 정한 10년의 결격기간에도 불구하고 그 집행유예기간을 도과하면 그때부터는 장래를 향하여 결격사유가 해소되어 더 이상 조합임원 등의 결격대상에 해당하지 않게 된다고 보아야 한다. 이와 같이 볼 경우 이 사건 조항에서 10년의 결격기간을 두고 있는 것에 부합하지 않게 된다고 볼 여지도 있지만, 집행유예의 결격기간에 관한 형법 제62조 제1항 단서가 결격기간을 ‘금고 이상의 형을 선고한 판결이 확정된 때부터 그 집행을 종료하거나 면제된 후 3년까지의 기간’으로 규정하고 있음에도 불구하고 형의 집행유예가 선고된 경우에는 그 유예기간 경과 시까지만 결격사유에 해당한다고 보는 것(대법원 2007. 2. 8. 선고 2006도6196 판결 참조)과 달리 볼 이유가 없고, 또한 집행유예를 선고받은 경우에도 그 선고가 실효 또는 취소되는 경우에는 이 사건 조항에서 정한 결격기간이 그대로 적용될 수 있으므로, 특별히 문제가 되지 않는다.

살피건대, 원고의 조합장인 N가 2019. 10. 17. 도시정비법위반의 범죄사실로 벌금 100만 원, 집행유예 1년을 선고받고(청주지방법원 2019고정504호) 2019. 10. 25. 그 판결이 확정된 사실 및 N가 그 집행유예기간이 종료된 이후인 2022. 7. 9. 피고의 임시총회에서 조합장으로 선출된 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 위 인정사실에 의하면 N는 그 집행유예기간이 종료된 이후 조합장으로 선출된 것이므로, 이를 들어 도시정비법상의 임원결격사유 있는 자를 선출한 하자가 있다고 볼 수 없고, 결국 N를 대표자로 하여 제기한 이 사건 소는 적법하다고 봄이 타당하다. 따라서 이에 반하는

취지의 피고들의 본안전 항변은 받아들이기 어렵다.

나. 손실보상절차 협의 흠결 여부에 관한 판단

피고들은 매도청구권 행사의 전제로서 원고가 피고들에 대하여 손실보상절차 협의를 거치지 아니하였는바, 강행규정인 도시정비법상 규정을 위반한 잘못이 있으므로 이 사건 소가 부적법하다는 취지로 항변한다. 그러나 갑 제11호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2023. 2. 7. 피고들을 포함한 현금청산자 전원에 대하여 피고들이 현금청산대상자임을 전제로 2023. 2. 16. 원고 조합 사무실에서 현금청산 금액의 협의를 할 것을 구하는 내용의 협의안내문을 발송한 사실을 인정할 수 있는바 이는 위 무렵 피고들에게 도달한 것으로 보인다(이에 대하여 피고들 또한 도달사실을 다투고 있지 아니하다). 위 인정사실에 의하면, 원고는 도시정비법상의 손실보상절차 협의를 거친 것으로 볼 것이므로, 이에 반하는 취지의 피고들의 본안전 항변은 이유 없다.

4. 본안에 관한 판단

가. 매매계약의 성립 및 현금청산 목적물의 가액을 평가하는 기준시점에 관한 판단

1) 관련 법령

[구 도시 및 주거환경정비법(2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라고 한다)]

제38조(토지 등의 수용 또는 사용)

사업시행자는 정비구역안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조제4항제1호의 규정에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

제39조(매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한

동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지 사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

제46조(분양공고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제28조 제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제48조 제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 내에서 연장할 수 있다.

② 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 제1항의 규정에 의한 분양신청기간 이내에 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자: 제46조 제1항에 따른 분양신청기간 종료일의 다음날

[도시정비법]

제64조(재건축사업에서의 매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지 사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

제72조(분양공고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항 제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한

다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의를 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

③ 사업시행자는 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 지연일수(지연일수)에 따른 이자를 지급하여야 한다. 이 경우 이자는 100분의 15 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 적용하여 산정한다.

2) 관련 법리

구 도시정비법 제47조는 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자 등에 대하여 부담하는 현금청산 의무를 규정하는 것에 불과하므로, 재건축조합이 위 조항을 근거로 하여 곧바로 현금청산대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다. 한편 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고(구 도시정비법 제38조 참조), 구 도시정비법 제39조에서 정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것이어서 조합설립에 동의한

조합원이었던 현금청산대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없는 것이나, 현금청산대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원의 지위도 상실하게 되어(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 참조) 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 봄이 상당하다. 다만, 현금청산대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 구 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음 날'이라고 하여야 하고(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 참조), 현금청산의 목적물인 토지건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 참조), 현금청산대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 하며, 그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 구 도시정비법 제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다고 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

3) 구체적 판단

도시정비법 관련 규정의 내용과 체계, 개정 연혁 및 취지 등을 종합하여 보면, 현금청산 목적물의 가액을 평가하는 기준시점은 도시정비법 개정 전후를 불문하고 여전히 '분양신청기간의 종료일 다음 날'이라고 봄이 타당하다고 할 것이다.

① 도시정비법 제73조 제3항은 제2항의 기간을 넘겨서 매도청구소송을 제기하는 경우, 소제기 시점이 아닌, 제2항의 기간을 넘긴 시점부터 토지등소유자에게 지연일수에 따른 이자를 지급하도록 하고 있는바, 이는 매도청구의 소 제기 이전에 매도청구권에 따른 매매계약 성립이 의제되고, 매매대금이 산정됨을 전제로 한다.

② 구 도시정비법 제47조는 "대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다"고 규정하고 있었고, 그 위임에 따른 구 도시정비법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부 개정되기 전의 것) 제48조는 "사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은

사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다“고 규정하고 있었다. 이와 같이 구 도시정비법 역시 사업시행자가 현금청산 대상자와 협의하여 청산금액을 산정하도록 규정하고 있었던 점에서는 현행 도시정비법과 차이가 없고, 다만 현행 도시정비법은 그러한 협의를 의무화하고 협의기간이 만료된 후 일정기간 내에 수용재결을 신청하거나 매도청구의 소를 제기하도록 규정하고 있는 점에서 차이가 있을 뿐이다. 즉, 도시정비법 제73조 제1항은 위 구 도시정비법 시행령 제48조를 법률화한 것으로, 실질적으로 현금청산 절차에 변화를 주기 위한 규정이라고 보기 어렵다.

③ 도시정비법 제73조는 현금청산금 산정 기준일을 명시적으로 규정하고 있지 아니하므로, 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 사업시행자가 정한 ‘분양신청기간의 종료일 다음날’이고, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이라는 기존 대법원 판결(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조)에 기한 법리를 변경할 특별한 사정 변경이 있다고 보기 어렵다.

④ 조합 및 조합유사관계의 지분 정산의 경우 일반적으로 탈퇴한 조합원 지분은 탈퇴당시의 조합재산상태에 따라 정산되는 것이 원칙이므로(민법 제719조), 분양신청기한 내에 분양신청을 하지 아니한 조합원은 분양신청기간의 종료로 조합원 자격을 상실하였다고 보아야 하고, 분양신청을 하지 아니한 조합원에 대한 현금청산은 조합원 자격 상실에 따른 일종의 지분환급을 위해 청산금을 받는 것이므로, 조합원 자격을 상실한 분양신청기간 종료일 다음 날을 기준으로 청산금을 평가하는 것이 타당하다.

⑤ 현행 도시정비법에 의할 때 매도청구권 행사기간에 대한 제한이 없으므로, 재건축조합의 매도청구권 행사시점을 기준으로 현금청산금이 산정된다면, 재건축조합이 매도청구권을 행사한 시점이라는 우연한 사정에 따라 동일한 시기 현금청산 대상이 된 자들 사이에서도 토지 등 부동산의 시가 변동 위험을 달리 부담하게 되는 불합리함이 발생하게 된다.

4) 피고들의 주장에 관한 판단

① 피고들은 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률’에 규정된 공용수용의 경우

수용재결시를 기준으로 보상금액을 정하므로, 이 사건에서 현금청산 목적물의 가액을 평가할 때에도 수용재결시와의 형평을 고려하여야 한다고 주장한다.

그러나 주택재건축정비사업에 참가하지 않은 자에 대한 매도청구권은 재건축사업의 원활한 진행을 위하여 도시정비법이 재건축 불참가의 의사에 반하여 그 재산권을 박탈할 수 있도록 특별히 규정한 것으로서, 그 실질이 헌법 제23조 제3항의 공용수용과 같다고 볼 수 있는 반면(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 참조), 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 매도청구권은 조합원이 된 토지 등 소유자에게 분양신청절차를 통해 조합관계에서 탈퇴할 기회를 보장하고, 탈퇴하는 경우 종전자산의 가액을 관계 법령에서 정한 절차에 따라 평가하여 현금으로 청산하도록 함으로써 토지 등 소유자의 재산권을 보장하고자 하는 것으로서(대법원 2020. 7. 23. 선고 2019두46411 판결 참조) 그 성격이 상이하다. 또한 재건축사업의 경우에는 천재지변 등 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 등 예외적인 경우에 한하여 토지 등의 수용사용이 인정되는바(구 도시정비법 제38조, 현행 도시정비법 제63조), 이 사건에서 수용재결에서의 보상액 산정 기준시점과의 형평을 반드시 고려하여야 한다고 보기 어렵다. 피고들의 주장은 이유 없다.

② 피고들은 도시정비법 제73조 제2항이 매도청구권을 명문화하였는바, 현행 도시정비법에 따르면 재건축조합이 매도청구기간에 매도청구권을 행사함으로써 현금청산자의 조합원 지위를 상실시키면서 해당 시점에 매매계약의 성립이 의제된다고 보아야 하며, 이 사건에서 분양신청기간 종료일 다음 날에 매매계약의 성립이 의제된다고 보는 대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결의 법리를 적용하게 되면 실질적으로 청산이 불가능하였던 시점으로 청산을 하게 되는 모순이 발생하거나, 매도청구권을 명문화한 도시정비법 제73조 제2항의 문리해석에도 반한다는 취지로 주장한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 도시정비법 제73조 제1항은 위 구 도시정비법 시행령 제48조를 법률화한 것으로, 실질적으로 현금청산 절차에 있어서 도시정비법 개정에 따른 변화를 주기 위한 규정이라고 보기 어렵다. 또한 현행 도시정비법 제73조 제1항의 개정 연혁과 이유를 살펴보더라도, 관리처분계획이 인가고시된 날부터 90일 이내에 손실보상에 관한 협의를 하되, 분양신청기간

종료일의 다음 날부터 협의를 개시할 수 있도록 하고, 협의기간 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구의 소를 제기하도록 한 의도가 현금청산 목적물의 가액을 평가하는 기준시점을 종전보다 늦추고자 하는 데 있었다고 보이지 아니한다(2017. 2. 28. 법률 제14567호로 전부 개정된 도시정비법의 개정 이유 참조).

따라서 도시정비법의 개정으로 말미암아 대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결의 법리를 더 이상 적용할 수 없다는 피고들의 주장은 이유 없다.

③ 피고들은 분양신청기간 종료일 다음 날에 일률적으로 조합원 지위를 상실한다고 보는 대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결의 법리를 적용하게 되면 분양신청기간 종료 후 조합원의 권리를 양수한 양수인이 양도인의 권리를 승계할 수 없게 되는 모순이 발생한다고 주장하나, 분양신청기간 중에 분양신청을 하지 아니한 자는 도시정비법에 따라 ‘현금청산자’의 지위를 갖게 된다고 보아야 할 것이고, 분양신청기간 종료 후 조합원의 권리를 양수한 양수인은 ‘현금청산자’의 지위라는 양도인의 권리를 승계할 수 있으므로, 이 부분 피고들의 주장은 이유 없다.

④ 피고들은 매도청구권의 행사에 의하여 매매계약이 성립되는 당시의 매매대금인 ‘시가’는 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격이어야 하고, 개발이익은 현금청산자에게 귀속되어야 마땅한 것이므로, 2019. 6. 29. 당시의 시가가 아닌 매도청구소송이 진행된 시점의 가격을 기준으로 한 보상이 이루어져야 하며, 공용수용에서의 보상금액과의 형평을 고려하더라도 그러하다고 주장한다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건에서 수용재결에서의 보상액 산정 기준시점과의 형평을 반드시 고려하여야 한다고 보기 어렵다. 나아가 재건축사업의 지연으로 현금청산대상자들이 개발이익을 향유하지 못하거나 기회비용을 상실할 여지가 없지 아니하나, 반대로 부동산 가액이 하락할 가능성도 배제할 수 없으므로, 매도청구소송이 진행된 시점의 가격이 반드시 ‘재건축으로 인한 개발이익이 포함된 가격’이라고 단정하기도 어렵다.

⑤ 피고들은 도시정비법 제7조의 매도청구권은 형성권이고, 형성권은 그 의사표시가 도달한 때에 효력이 생기는 것이므로, 이 사건 부동산에 관한 매매계약 성립 의제일도 피고들에게 이 사건 소장부분이 송달된 때에 생긴다고 보아야 한다고 주장한다. 그러나 재건축사업은 도시기능의 회복이 필요하거나 주거환경이 불량한 지역을 계획적으로 정비하고 노후·불량건축물을 효율적으로

개량하기 위한 목적으로 수행되는바, 사업구역 내에 소재하는 다종다양한 형태의 부동산들의 각 소유자 사이에 상충하는 이해관계를 일거에 조정하기 위하여 각 부동산의 평가시점을 획일적으로 확정할 사회정책적 필요가 있으므로, 형성권이라는 이유만으로 이 사건 부동산에 관한 매매계약 성립 의제일이 피고들에게 각 이 사건 소장부분이 송달된 때라고 단정하기 어렵다.

5) 소결

이처럼 매매계약의 성립시기 및 현금청산 목적물의 가액을 평가하는 기준시점은 도시정비법 개정 전후를 불문하고 여전히 '분양신청기간의 종료일 다음 날'이라고 봄이 타당하다고 할 것이다.

그리고 앞서 본 바와 같이 피고들은 모두 현금청산 대상자에 해당하고, 원고가 이 사건 소를 통해 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에 이 사건 사업의 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 6. 29. 이 사건 부동산에 관하여 매매계약이 성립되었다고 할 것이며, 피고들은 위 시점을 기준으로 평가된 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 각 2019. 6. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 각 인도할 의무를 부담한다.

나. 원고가 피고들에게 각 지급하여야 할 매매대금 액수에 관한 판단

1) 이 사건 부동산의 매매대금

이 사건 부동산의 감정인의 감정결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2014. 10. 15. 선고 2012다18762 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 O에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 원고와 피고들 사이에 이 사건 부동산에 관한 매매계약 성립일인 2019. 6. 29.을 기준으로 이 사건 부동산의 시가가 별지 2 내역표의 '감정평가액' 기재 금액과 같은 사실을 인정할 수 있으므로, 이 사건 부동산의 매매대금 또한 특별한 사정이 없는 한 별지 2 내역표의 '감정평가액' 기재 금액이라고 봄이 상당하다.

2) 공제의 필요성 및 구체적인 공제금액의 산정

매매계약이 의제되는 부동산에 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 근저당권의 채권최고액 또는 채권최고액의 범위 내에서 확정된 피담보채무액에 해당하는 돈을 공제한 금액을 매매대금으로

보아야 한다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조).

피고들 소유의 이 사건 부동산에는 별지 2 내역표의 '권리제한등기 관련 공제액' 또는 '임대차 관련 공제액' 기재와 같은 권리제한 금액이 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없다. 따라서 원고가 피고들에 대하여 이 사건 부동산에 관한 소유권 및 점유를 이전 받기 위하여 피고들에게 지급하여야 할 매매대금은 이 사건 감정결과에 따른 부동산의 시가인 별지 2 내역표의 '감정평가액' 기재 금액에서 별지 2 내역표의 '권리제한등기 관련 공제액'과 '임대차 관련 공제액'의 합계 금액을 공제한 나머지 금액인 별지 2 내역표의 '지급금액' 기재 금액이 된다.

다. 협의기간 위반 주장에 관한 판단

피고 D, F, G은 원고가 도시정비법 제73조 제1항의 협의기간을 위반한 잘못이 있으므로 매도청구권 행사는 허용될 수 없다는 취지로 다툰다. 살피건대, 도시정비법 제73조 제1항은 '사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다.'라고 정하고 있고, 같은 조 제2항은 '제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음날부터 60일 이내에 매도청구소송을 제기하여야 한다'고 규정하고 있는데, 위 규정은 현금청산자에 대하여 손실보상에 관한 협의 등 과정을 신속하게 진행하라는 취지에서 그 기간을 규정한 것으로 보이고, 같은 조 제3항에서 위와 같은 협의절차상의 규정들을 위반할 경우 이에 대한 지연이자 등 제재에 관한 규정¹⁾을 두고 있는 점 등을 고려하면 설령 원고가 도시정비법 제73조 제1항의 협의기간을 위반하였다 하더라도 그로 인하여 원고의 매도청구권 행사의 효력이 부인된다고 보기는 어렵다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

라. 소결론

따라서 피고 I, 피고 J(별지 1 부동산 목록 토지의 공유자에 해당한다)는 원고로부터 별지 2 내역표 '지급금액'란 기재 각 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 내역표 '대상부동산'란 기재 각 부동산에 관하여 2019. 6. 29. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 별지 1

부동산 목록 '대상 부동산'란 기재 각 부동산을 인도할 의무가 있고, 나머지 피고들은 원고에게 별지 2 내역표 '지급금액'란 기재 각 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 2 내역표 '대상부동산'란 기재 각 부동산에 관하여 2019. 6. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이지현, 판사 이인창, 판사 황정환

별지

1) 위 규정이 신설된 도시정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정된 것)은
개정이유를「지연이자의 발생 시기 및 사유를 명확히 규정함(제73조).」이라고 하고 있다. 구
도시정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정된 것) 제47조 제2항상으로도
「제1항(=관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에)에 따른 기간 내에 현금으로
청산하지 아니한 경우에는 정관등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하여야
한다.」고 하여, 이를 위반한 경우 지연이자를 배상할책임이 있음을 규정하고 있었다.