

광주고등법원 2021. 10. 27 선고 2021나21660 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현

담당변호사 이해미, 정현동

소송대리인 변호사 김현

피고, 항소인 E

소송대리인 법무법인 (유한) 현

담당변호사 김준식

소송대리인 법무법인 이우스

담당변호사 김승휘, 박석원

변 론 종 결 2021. 10. 6.

판 결 선 고 2021. 10. 27.

제1 심판결 광주지방법원 2021. 4. 23. 선고 2020가합53113 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고로부터 617,303,650원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

- 나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
2. 소송총비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
3. 제1의 가.항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 257,303,650원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(변경 전 명칭은 ‘G 주택재건축정비사업조합’이다)는 광주 남구 H 일대를 사업시행구역(이하 ‘이 사건 정비구역’이라 한다)으로 하여 주택재건축사업을 시행하기 위해 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라 한다)에 따라 2009. 3. 18. 광주광역시 남구청장으로부터 조합설립인가(이하 ‘이 사건 조합설립인가’라 한다)를 받은 주택재건축정비사업조합이다. 피고는 원고의 조합원으로서 별지 표 ‘부동산 목록’란 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 소유하고 있다.

나. 원고는 2019. 1. 24. 광주광역시 남구청장으로부터 사업시행인가를 받은 후 분양신청기간을 2019. 5. 20.부터 2019. 6. 19.까지로 정하여 조합원들에게 분양신청 공고를 하였고, 그 후 분양신청기간을 2019. 6. 20.부터 2019. 7. 15.까지로 연장하였으나, 피고는 위 기간 내에

분양신청을 하지 않았다.

다. 광주광역시 남구청장은 2020. 3. 12. G 주택재건축정비사업에 대한 관리처분계획을 인가하고(이하 ‘이 사건 관리처분계획인가’라 한다), 이를 고시하였다.

라. 이 사건 각 부동산의 2019. 7. 16. 당시의 시가는 별지 표 ‘매매대금’란 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증, 을나 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 제1심 및 이 법원의 감정인 I(이하 ‘감정인’이라 한다)에 대한

감정축탁결과(감정보완축탁결과 포함, 이하 ‘이 사건 감정결과’라 한다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

구 도시정비법 제47조1)는 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자 등에 대하여 부담하는 현금청산 의무를 규정하는 것에 불과하므로(이하 위 토지등소유자 등을 ‘현금청산 대상자’라고 한다), 재건축조합이 위 조항을 근거로 하여 곧바로 현금청산 대상자를 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 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없는 것이나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 봄이 타당하다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 구 도시정비법 제46조2)의 규정에 따라 사업시행자가 정한 ‘분양신청기간의 종료일 다음 날’이라고 하여야 하고, 현금청산의 목적물인 토지건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010.

12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

나. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약의 성립

1) 매매계약의 성립

위와 같은 법리에 기초하여 이 사건에 관하여 보건대, 피고가 분양신청기간 종료일인 2019. 7.

15.까지 분양신청을 하지 않았음은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 피고에게 이 사건 정비구역 내에 있는 이 사건 각 부동산에 대한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고 사이에 분양신청기간 종료일 다음 날인 2019. 7. 16. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이다.

2) 피고의 주장에 관한 판단

가) 피고 주장의 요지

이 사건 정비구역 내 주택단지가 아닌 지역의 토지 등 소유자의 동의율은 65.38%(78명 중 51명이 동의함)에 불과하여 구 도시정비법 제16조 제3항에서 정한 ‘토지 등 소유자의 4분의 3 이상’ 동의 요건을 충족하지 못하였고, 광주광역시장은 광주 남구 H에 있는 J아파트 주변의 주택과 상가에 대한 안전진단을 실시하지 않은 채 주택재건축 정비예정구역에 관한 기본계획을 변경인가하여 이 사건 정비구역 지정처분에 하자가 존재하므로, 이 사건 조합설립인가는 무효이다. 따라서 원고의 피고에 대한 매도청구권 행사는 적법하지 않다.

나) 판단

(1) 주택재건축사업에서의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 ‘조합설립결의’라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 가진다(대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다10881 판결 등 참조). 따라서 피고가 원고의 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있으려면 동의 요건 위반으로 인한 조합설립인가의 하자나 안전진단 미실시로 인한 정비구역 지정의 하자가

있다는 사정만으로는 부족하고 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취소되었거나 그 하자가 중대명백하여 당연무효라는 사정까지 주장입증하여야 한다.

(2) 그런데 이 사건 조합설립인가처분 등이 취소되었다고 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 다음과 같은 법리 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 제출하고 있는 증거들만으로는 이 사건 조합설립인가처분, 이 사건 정비구역 지정처분에 하자가 존재한다거나 그 하자가 중대명백하여 당연무효라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(가) 해당 정비사업조합에 대한 설립을 인가하는 관할관청이 대표하는 지방자치단체가 정비구역 내에 토지를 소유하는 경우에 지방자치단체는 조합설립인가처분을 통하여 해당 정비사업조합의 설립에 동의한 것으로 볼 수 있고, 또한 국가 또는 정비구역 지정권자가 대표자로 있는 지방자치단체가 정비구역 내에 국공유지를 소유하는 경우에 정비기본계획의 수립 및 정비구역의 지정으로부터 관할관청의 구체적인 조합설립인가처분에 이르기까지의 과정에서 협의 절차 등을 통하여 정비사업 자체나 해당 정비사업조합에 의한 사업추진에 대하여 명시적으로 반대의 의사를 표시하거나 반대하였다고 볼 수 있는 행위를 하지 않았다면, 국가 또는 지방자치단체는 관할관청의 인가에 의하여 이루어지는 해당 정비사업조합의 설립에 동의한 것으로 볼 수 있음에도(대법원 2014. 4. 14. 선고 2012두1419 전원합의체 판결 등 참조), 피고는 국가, 지방자치단체 등을 정비사업조합 설립 미동의 대상에 포함하여 동의율을 산정하였다.

(나) 이 사건 조합설립인가 신청 당시 주택단지 아닌 지역의 소유자 현황을 명확하게 특정할 증거가 부족하고 이 사건에 제출된 주택재건축정비사업조합 설립동의서가 이 사건 조합설립인가 신청 당시 제출된 서류와 동일한지 여부가 불분명하며, 광주광역시 남구청장이 2009. 3. 18. 이 사건 조합설립인가를 할 당시 최종적으로 제출된 주택재건축정비사업조합 설립동의서(주택단지 아닌 지역의 소유자들이 작성한 것)의 현황을 확인할 수 있는 자료도 없다.

다. 이 사건 각 부동산의 매매대금

1) 매매대금의 산정

이 사건 감정결과에 의하면, 위 매매계약 성립 당시인 2019. 7. 16. 기준으로 개발이익이 포함된 이 사건 각 부동산 시가의 합계는 별지 표 '매매대금 합계'란 기재와 같이 617,303,650원이다(등기사항전부증명서에 기재되어 있지 않으나 현존하는 제시 외 건물을 포함한다).

2) 피고의 주장에 관한 판단

가) 피고 주장의 요지

- ① 청산 대상이 되는 이 사건 각 부동산의 시가(이 사건 각 부동산의 매매대금)의 산정기준일은 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정된 도시정비법(이하 '개정 도시정비법'이라 한다) 제73조 및 원고의 정관 제44조 제4항 규정에 따라 이 사건 관리처분계획인가 다음 날인 2020. 3. 12.이 되거나, 매도청구권이 형성권이고 매도청구권 행사의 상대방의 재산권을 보호한다는 측면에서 매매계약 체결 시점, 즉 원고의 매도청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달 시점으로 보아야 한다.
- ② 감정인은 이 사건 감정시 개발이익을 반영하지 않았고, 이 사건 각 부동산 중 건물의 가액을 과소하게 산정하였으며, 이 사건 각 부동산 중 토지의 가액 산정과 관련하여 개별요인 비교 중 '그 밖의 요인 보정치'를 논리칙에 반하여 산정하는 등 이 사건 감정결과에 문제가 있으므로 위 감정결과에 따른 매매대금 산정은 부당하다.

나) 위 ① 주장에 관한 판단

- (1) 2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정된 구 도시정비법 제47조 제1항은 '사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다'고 정하여, 분양신청을 하지 아니한 자 등의 경우 현금청산에 관한 협의 기간을 '분양신청기간 종료일의 다음 날부터 150일 이내'에서 '관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내'로 변경하였는데, 위 개정 법률 부칙 제4조(현금청산 시기에 관한 적용례)는 '제47조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다'고 정하였다. 이후 개정 도시정비법 제73조 제1항은 '사업시행자는 관리처분계획이 인가고시된 다음 날부터 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자 등과 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한

협의를 하여야 한다'고 정하였고, 개정 도시정비법 부칙 제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례)는 '제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다'고 정하는 한편, 부칙 제19조(손실보상 시기에 관한 적용례)는 '제73조의 개정규정은 법률 제12116호 도시정비법 일부개정법률의 시행일인 2013년 12월 24.일 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다'고 정하였다.

위와 같은 도시정비법의 개정 경과와 각 부칙의 내용에 따르면, 개정 도시정비법 제73조를 적용하기 위해서는 '2013. 12. 24. 이후 최초로 조합설립인가를 신청하고 개정 도시정비법 시행일인 2018. 2. 9. 이후 관리처분계획인가 신청이 있는 경우'에 해당하여야 함을 알 수 있는데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 조합설립인가는 2009. 3. 18. 이루어졌으므로, 원고와 피고 사이의 현금청산에 관하여는 구 도시정비법이 적용될 뿐 개정 도시정비법 제73조가 적용된다고 볼 수 없다.

(2) 한편 갑 4호증의 기재에 의하면, 원고 정관 제44조 제4항은 개정 도시정비법 제73조 제1항의 규정과 같이 '원고는 조합원이 분양신청을 하지 아니한 자 등에 해당하는 경우에는 관리처분계획이 인가고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다'고 정한 사실이 인정되나, 개정 도시정비법 제73조 제1항이나 위 정관 규정은 손실보상에 관한 협의 시기를 정한 것에 불과할 뿐 청산금 지급의무의 발생 시기에 관한 규정이라고 볼 수 없다(구 도시정비법 제47조, 2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정된 구 도시정비법 제47조 제1항에서 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산금 지급의무 및 그 이행기간을 규정한 것과 내용이 다르다).

(3) 따라서 이 사건 각 부동산의 매매대금 산정기준일을 이 사건 관리처분계획인가 다음 날 또는 이 사건 소장 부분 송달 시점으로 보아야 한다는 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

다) 위 ② 주장에 관한 판단

(1) 갑 5호증의 기재, 이 사건 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, '이 사건 각 부동산의 2019. 7. 16. 당시의 개발이익을 반영한 시가'에 관한 원고의 감정신청에 대하여 감정인은 감정평가에 관한 규칙 등 적절한 기준에 따라 이 사건 각 부동산의 개발이익을 반영한 시가를 산정하였음을 알 수 있고, 한편 감정인의 감정결과는 그 감정방법

등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는데(대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다255648 판결 등 참조), 그와 같은 잘못이 있다고 볼 만한 사정도 없다.

(가) 감정인은 감정평가대상 중 토지 가격을 산출함에 있어 감정평가에 관한 규칙에 따라 “공시지가기준법”을 적용하여, 피고 소유 토지와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가격을 산정하고 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교검토하여 공시지가기준법에 의한 가액을 토지단가로 결정하였다.

(나) 개별공시지가는 국세지방세 등 각종 세금이나 부담금 등의 부과를 위한 지가 산정에 사용되도록 하기 위하여 시장 등이 결정한 개별토지에 대한 단위면적당 가격으로서 토지가격비준표를 통한 대량평가모형을 적용하여 산정된 것이므로 이 사건 감정결과와 차이가 있을 수 있다. 또한 비교표준지 공시지가에 개발이익이 반영되어 있지 않더라도 나머지 개별요인, 그 밖의 요인 등의 단계에서 별도로 개발이익을 반영할 수 있다.

(다) 감정인은 비교표준지 공시지가에 대한 시점수정을 하면서 2019. 1. 1.부터 2019. 7. 16.까지의 광주광역시 남구의 주거지역 지가변동률(2.833% 상승)을 반영하였다(한편 감정인이 시점수정 관련하여 국토교통부 고시 광주광역시 남구 주거지역의 지가변동률을 그대로 반영한 것에 어떠한 위법이 있다고 보기 어렵다). 또한 비교표준지와 개별요인 비교 시 기타조건으로서 장래의 동향 등을 반영하였고, 비교표준지와 그 밖의 요인 비교 시 인근유사토지의 거래사례 및 평가 선례를 참작하여 보정치를 2.83으로 산정하였다.3) 이러한 시점수정, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 비교 등을 통해 이 사건 감정결과에는 개발이익이 포함되어 있다고 볼 수 있다.

(라) 감정인이 피고 소유 토지와 비교표준지와 개별요인 비교치를 동등하다고 평가한 것이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보이지 않고, 개별요인도 구체성과 객관성에 의하여 비교평가하였으며, 그 밖의 요인 항목에 있어서 감정평가에 관한 규칙 제14조 제2항 등에 따라 인근지역 또는 유사지역 평가사례와 균형을 유지하고 인근지역 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 보정을 거쳤다.

(마) 비교표준지 기호 B 토지(Q)의 공시지가가 거래사례토지(P)의 공시지가보다 평균 약 45% 높게

평가되었다고 하더라도 앞서 본 바와 같이 개별공시지가를 산정하는 방식의 특성상 이 사건 감정결과와는 평가액이 다를 수 있는 점, 감정인은 위 비교표준지와 거래사례지 사이의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타 조건 등을 고려하여 비교치를 산정하였고, 감정인의 평가방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 보기 어려운 점 등을 고려하면, 감정인이 위 비교표준지의 위 거래사례지에 대한 개별요인 비교치를 1.045로 평가한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

(바) 감정인은 거래사례비교법에 의한 평가를 하면서 피고 소유 토지와 물적 유사성이 있고 가치형성요인이 비교 가능한 광주 남구 N 대 198.9㎡에 대한 2019. 5. 25.자 매매사례를 비교사례로 선정하였다. 이러한 실제 거래가격은 원고가 시행하는 재건축사업에 따른 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다. 감정인은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정한 후 그 값이 더 큰 공시지가기준법에 의한 시산가액이 보다 합리성이 인정된다고 판단하여 이를 토지단가로 결정하였다.

(사) 종전자산감정평가에서 피고 소유 건물에 대하여 추정가액으로 산정한 점(갑 5호증 참조), 종전자산감정평가는 조합원별 출자지분을 정하기 위한 상대적 가치평가여서 시가와 차이가 날 수 있는 점 등을 고려하면, 피고 소유 건물에 대한 감정평가금액이 종전자산감정평가액보다 적다는 사정만으로 이 사건 감정이 위법하다고 볼 수 없다.

(2) 따라서 이 사건 감정결과에 따른 매매대금 산정이 부당하다는 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

라. 피고의 소유권이전 의무 등과 동시이행의 관계에 있는 원고의 매매대금 지급 의무의 범위

1) 원고는, 이 사건 각 부동산에 채권최고액 360,000,000원의 근저당권이 설정되어 있으므로 이를 공제한 매매대금 257,303,650원(=617,303,650원 - 360,000,000원)의 지급과 상환으로 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산을 인도를 구한다. 이에 대하여 피고는, 위 근저당권이 말소되었으므로 이 사건 각 부동산의 매매대금 617,303,650원을 지급받을 때까지 위와 같은 의무에 응할 수 없다는 취지로 다툰다.

2) 구 도시정비법 제47조가 정한 요건에 해당하여 토지건축물 등을 현금으로 청산하여야 하는 경우, 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 청산금 지급 의무와 토지건축물 등 소유자가 부담하는

권리제한등기 없는 소유권이전의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조). 한편 부동산매매계약에 있어 매도인이 말소할 의무를 부담하고 있는 매매목적물상의 저당권을 말소하지 못하고 있다면 매수인은 그 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절할 수 있고, 이때 지급을 거절할 수 있는 대금은 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 없다면 근저당권의 채권최고액에 상당하는 금액이 된다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결, 대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 등 참조).

3) 이 법원에 현저한 사실, 갑 3호증의 4의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2019. 6. 25. 이 사건 각 부동산(제시 외 건물 부분 제외)에 채권최고액 360,000,000원, 근저당권자 주식회사 L, 채무자 피고로 한 공동근저당권이 설정되었다가 제1심판결 선고 후인 2021. 5. 28. 위 근저당권이 해지되어 그 등기가 말소된 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 더 이상 이 사건 각 부동산의 매매대금 중 위 근저당권의 채권최고액에 상당하는 금액의 지급을 거절할 수 없다. 따라서 피고는 원고로부터 이 사건 각 부동산의 매매대금 전액을 지급받을 때까지 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산의 인도를 거절할 수 있다.

마. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 각 부동산의 매매대금 617,303,650원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 각 부동산에 관하여 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 피고에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이창한, 판사 도우람, 판사 박성남

별지

피고	부동산		매매대금(원)	
	순번	목록	소계	합계
E	1	광주 남구 AE 대 139.8㎡ ⁴⁾ [도로명주소] 광주 남구 AB	424,992,000	617,303,650
	2	위 부동산 목록 1 지상 철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 3층 점포, 사무실 및 주택 1층 82.123㎡, 2층 80.123㎡ 3층 57.475㎡ 지하실 43.12㎡	170,846,650	
		[제시 외 건물] 55.1㎡	21,465,000	

4) 행정구역 및 지번변경으로 부동산의 소재지번이 '광주 남구 R'에서 '광주 남구 AE'로 변경되었다.

1) 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

사업시행자는 토지등소유자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자

2) 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 이내에서 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.

3) 그 밖의 요인 비교 시 감정인이 채택한 ‘인근지역 거래사례’는 광주 남구 P 대 113㎡에 대한 2018.

7. 27.자 매매사례인데, 이러한 실제 거래가격은 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다.