

광주지방법원 2020. 11. 27 선고 2020가합53076 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현, 담당변호사 이해미, 정현동

소송대리인 변호사 김현

피고1. B

2. C

3. D

4. E

피고 3, 4의 소송대리인 변호사 김동관

5. F

6. G

7. H

8. I

피고 1, 2, 5, 6, 7, 8의 소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 민준우

피고 8의 소송대리인 법무법인(유한) 현, 담당변호사 김준식

변론 종결2020. 10. 30.

판결 선고2020. 11. 27.

주 문

1. 원고에게

가. 피고 B는 원고로부터 707,105,580원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 1, 2 기재 부동산에 관하여,

나. 피고 C은 원고로부터 474,661,875원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 3, 4 기재 부동산에 관하여,

다. 피고 D, E은 원고로부터 각 557,674,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 5, 6 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여,

라. 피고 F, G, H은 원고로부터 각 272,859,670원을 지급 받음과 동시에 별지 1 목록 순번 8, 7 기재 부동산 중 각 1/3 지분에 관하여,

마. 피고 I은 원고로부터 1,124,754,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 9, 10 기재 부동산에 관하여,

각 2019. 7. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

○ 원고(변경 전 명칭은 'J 주택재건축정비사업조합'이다)는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 등에 따라 광주 남구 K 일대에서 아파트 재건축사업을 시행하기 위하여

2009. 3. 18. 광주 남구청장으로부터 설립인가를 받은 재건축조합이다.

○ 원고는 조합원들로부터 2019. 5. 20.부터 2019. 6. 19.까지 분양신청을 받았고, 분양신청 기간을 연장하여 2019. 6. 20.부터 2019. 7. 15.까지 추가로 분양신청을 받았다. 피고들은 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자로서 원고의 조합원이었는데, 분양신청 및 분양신청연장 기간에 분양신청을 하지 않아 현금청산자의 지위를 취득하였다(다만 피고 D, E에 대해서는 아래에서 별도로 판단한다).

○ 광주광역시 남구청장은 2020. 3. 12. 도시정비법에 따라 이 사건 정비사업에 따른 관리처분계획을 인가(이하 '이 사건 관리처분계획인가'라 한다)하고, 이를 고시하였다.

○ 이 사건 각 부동산에 관한 2019. 7. 16. 당시의 시가는 별지 2 감정평가표 '감정평가액'란 기재와 같고, 이 사건 관련 법령은 별지 3 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 을 제1, 5, 6, 7호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 L에 대한 감정촉탁결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고들은 분양신청을 하지 않은 현금청산자로서 조합원의 지위를 상실하였으므로 원고의 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권 행사에 따라 원고로부터 '분양신청기간 종료일 다음날'인 2019. 7. 16.을 기준으로 한 시가 상당의 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 이행하고 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

○ 원고 추진위원회는 '광주 남구 K에 있는 M아파트'에 대한 재건축 안전진단 종합평가에서 'D'등급(조건부 재건축)을 받아 광주 남구청으로부터 재건축 허용통지를 받았다. 그런데 원고는 '광주 남구 N에 있는 M아파트' 주변의 주택과 상가를 포함하는 것으로 변경신고 후 광주광역시장에 대하여 정비계획 수립 및 구역지정 신청을 하였고, 광주광역시장은 '광주 남구 N에 있는 M아파트' 주변의 주택과 상가에 대한 안전진단을 하지 않은 채 2008. 3. 4. 재건축 예정구역을 기존 면적

28,045m²에서 29,994m²로 변경하는 기본계획 변경고시를, 2008. 12. 15. 광주광역시 고시 O로 정비구역 지정 고시(이하 '이 사건 정비구역 지정 고시'라 한다)를 하였다. 광주광역시장의 이 사건 정비구역 지정 고시는 주변 주택과 상가에 대한 안전진단을 받지 않아 그 하자가 중대·명백하여 무효이고, 선행처분인 이 사건 정비구역 지정 고시가 무효이므로 후행처분인 원고에 대한 조합설립인가처분도 무효이다. 또한 원고에 대한 조합설립인가처분은 이 사건 사업시행구역 내 토지 및 건물 소유자의 재건축 동의 정족수를 충족하지 못한 것으로서 그 하자가 중대·명백하여 무효이다.

○ 원고의 관리처분계획은 원고 총회의 결의 없이 원고가 임의로 감정평가법인을 선정하여 종전 자산가격을 평가하였으므로 하자가 중대·명백하여 무효이다.

○ 피고 D, E에 대하여 원고는 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되어 2018. 2. 9. 시행된 도시정비법(이하 '개정 도시정비법'이라 한다) 제72조 제1항에서 정한 절차, 즉 피고들에게 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 120일 이내에 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 및 분양대상자별 분담금의 추산액 등에 관해 개별통지를 하지 않았으므로 피고 D, E은 '분양신청기간 내 분양신청을 하지 아니한 자'에 해당하지 않는다. 또한 개정 도시정비법 제72조 제2항에서 정하는 손실보상에 관한 협의도 하지 않았다.

○ 개정 도시정비법 제73조 제1항 및 부칙 제18조에 의하면 이 사건 관리처분계획인가가 개정 도시정비법 시행 이후에 이루어졌으므로 이 사건 각 부동산에 관한 시가 감정의 기준일은 '이 사건 관리처분계획이 인가·고시된 다음날'인 2020. 3. 12.이 되어야 하고, 원고의 정관 제44조 제4항에 의하더라도 마찬가지이다.

○ 이 사건 감정결과에는 '개발이익'이 포함되지 않았다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건에 적용되어야 할 법령

사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 일정한 기간 내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하는데, 개정 도시정비법 부칙 제9조, 제18조, 제19조에 의하면 개정 도시정비법 제73조 제1항에 따라 현금청산자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기를

'관리처분계획이 인가·고시된 다음 날'로 해석하여 이를 적용하기 위해서는 개정 도시정비법 시행 이후 '관리처분계획인가 신청'이 있고, 2013. 12. 24. 이후 조합설립인가 신청이 있어야 한다. 그런데 원고에 대한 조합설립인가는 2013. 12. 24. 이전인 2009. 3. 18.에 있었으므로 이 사건에 개정 도시정비법을 적용할 수는 없고, 피고들에 대하여 원고의 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되어 2012. 8. 2. 시행된 도시정비법(이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제47조가 정한 바에 의하여야 한다.

나. 원고 정관 제44조 제4항의 취지

살피건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면 원고 정관 제11조 제5항은 '조합원이 제44조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하였을 때에는 조합원의 자격이 즉시 상실된다'고 규정하고, 정관 제44조 제4항, 제5항은 '분양신청을 하지 아니한 자'의 경우에는 '관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 조합은 분양신청 기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.'고 규정하고 있다. 위 정관 제44조 제4항 규정은 현금청산 시의 협의 절차 및 협의 기한, 평가방법을 정한 것에 불과할 뿐 구 도시정비법 제47조 규정과 다르게 청산금 지급의무가 발생하는 시기를 정한 것으로는 볼 수 없다.

다. 피고 D, E이 현금청산자의 지위에 있지 않다는 주장에 관한 판단

앞서 본바와 같이 피고 D, E에 대하여는 구 도시정비법이 적용되므로 원고는 피고 D, E에 대하여 구 도시정비법 제46조에 따라 분양공고를 하고 분양신청을 받아야 한다.

살피건대, 갑 제5 내지 8호증의 각 기재에 의하면 피고 D, E은 구 도시정비법 제19조 제1항에 따라 2016. 2. 20. 피고 D을 대표 조합원으로 선임하는 것에 동의한 사실, 원고는 피고 D에게 분양신청 안내(통지)를 통하여 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 및 분양대상자별 분담금의 추산액 등을 고지한 사실, 피고 D이 원고 조합사무실을 방문하여 '현금청산'을 하겠다고 통보한 사실, 원고가 피고 D에게 분양연장 신청에 관한 통지를 한 사실이 인정된다. 따라서 피고 D, E은 구 도시정비법 제47조 제1항 제1호에 정한 '분양신청을 하지 아니한 자'에 해당하므로 현금청산자이다.

라. 관련 법리

구 도시정비법 제47조는 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(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 참조) 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 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 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 하여야 하고(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 참조), 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 참조), 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 하며, 그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 도시정비법 제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다고 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조)

마. 소결론

위 적용 법조 및 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고는 이 사건 소로써 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사¹⁾ 하였으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 7. 16. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이다.

따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고로부터 분양신청기간의 종료일 다음 날인 2019. 7.

16.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액(별지 2 감정평가표 '감정평가액'란 기재 각 해당금액, 다만 피고 D, E은 1/2로 안분한 금액, 피고 F, G, H은 1/3로 안분한 금액)을 지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차(다만 피고 D, E은 1/2 지분에 관하여, 피고 F, G, H은 1/3 지분에 관하여)를 이행하고, 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 피고들의 나머지 주장에 관한 판단

가. 이 사건 정비구역 지정 고시, 조합설립인가처분 및 관리처분계획 무효 주장에 관한 판단

살피건대, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 정비구역 지정 고시, 조합설립인가처분 및 관리처분계획에 무효사유가 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 이 사건 감정결과에 개발이익이 포함되었는지 여부

감정인의 감정결과에는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2017. 9. 7. 선고 2017다234217 판결 등 참조).

이 사건 기록에 의하면 원고는 이 사건 각 부동산의 2019. 7. 16. 기준 개발이익을 반영한 시가에 대하여 감정신청을 하였고, 이 사건 감정결과에 의하면, 감정인은 아래와 같이 감정평가액을 산출하는 과정에서 '개발이익'을 반영하였으며, 그 평가에 이른 과정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보이지 않는다. 피고들의 위 주장은 이유 없다.

○ 감정인은 감정 평가대상 중 토지가격을 산출함에 있어 「감정평가에 관한 규칙」 제12조 및 제14조에 따라 "공시지가기준법"을 적용하여, 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가격을 산정하고 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교·검토하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지단가로 결정하였다.

○ 감정인은 비교표준지 공시지가에 대한 시점수정을 하면서 2019. 1. 1.부터 2019. 7. 16.까지의 광주광역시 남구의 주거지역 지가변동률(2.833% 상승)을 반영하였다. 또한 비교표준지와

개별요인 비교 시 기타조건으로서 장래의 동향 등(주변 환경의 변화 가능성, 개발 및 전용가능성)을 반영하였고, 비교표준지와 그 밖의 요인 비교 시 인근지역 거래사례 및 평가 선례를 참작하여 보정치를 2.83(183% 상향보정)로 산정하였다.²⁾ 이러한 시점수정, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 비교를 통해 이 사건 감정결과에는 개발이익이 포함되어 있다고 볼 수 있다.

○ 감정인은 거래사례비교법에 의한 평가를 하면서 이 사건 각 부동산과 물적 유사성이 있고 가치형성요인이 비교 가능한 광주 남구 P 대 198.9m²에 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.

5. 결론

원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전일호

판사임영실

판사윤지수

별지

1) 원고는 소장에서 매도청구권행사를 전제로 하여 소유권이전등기절차이행 및 부동산의 인도를 구하고 있다.

2) 그 밖의 요인 비교 시 감정인이 채택한 '인근지역 거래사례'는 광주 남구 Q 대 113m²에 대한 2018. 7. 27.자 매매사례인데, 이러한 실제 거래가격은 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다.