

광주지방법원 2021. 1. 14 선고 2020가단512110 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A구역주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 김현

피 고 1. B

2. C

3. D

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김준식

4. E

피고 1, 2, 4의 소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 민준우, 용응규

변 론 종 결 2020. 11. 26.

판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 원고로부터 266,453,000원을 지급받음과 동시에 별지 부동산 목록 순번 1, 2 기재 각 부동산에 관하여,

나. 피고 C는 원고로부터 400,101,500원을 지급받음과 동시에 별지 부동산 목록 순번 3, 4 기재 각 부동산에 관하여,

다. 피고 D는 원고로부터 407,564,000원을 지급받음과 동시에 별지 부동산 목록 순번 5, 6 기재 각 부동산에 관하여,

라. 피고 E은 원고로부터 456,204,100원을 지급받음과 동시에 별지 부동산 목록 순번 7, 8 기재 각 부동산에 관하여각 2019. 7. 16.1) 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 등에 따라 광주 남구 F 일대에서 아파트 재건축사업을 시행하기 위하여 2009. 3. 18. 광주광역시 남구청장으로부터 설립인가를 받은 재건축조합이다.

나. 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 부동산 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.

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

라. 이 사건 각 부동산에 관한 2019. 7. 16. 당시의 시가는 별지 감정평가 명세표 '감정평가액'란 기재와 같고, 이 사건 관련 법령은 별지 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5 내지 7호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 G에 대한 감정촉탁결과(이하 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

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. 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행하고 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들 주장의 요지

- 1) 원고에 대한 조합설립인가처분은, 이 사건 사업시행구역 내 토지 및 건물 소유자의 재건축 동의정족수를 충족하지 못하였고, 광주광역시장이 피고들 소유의 이 사건 각 부동산을 포함한 광주 남구 F에 있는 A아파트 주변의 주택과 상가에 대하여 안전진단을 하지 않은 채 정비구역 지정 고시를 하였으므로, 그 하자가 중대명백하여 무효이다.
- 2) 원고의 관리처분계획은, 원고 총회의 결의 없이 원고가 임의로 감정평가법인을 선정하여 종전 자산가격을 평가하였으므로, 그 하자가 중대명백하여 무효이다.
- 3) 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되어 2018. 2. 9. 시행된 도시정비법(이하 '개정 도시정비법'이라 한다) 제73조 제1항 및 부칙 제18조에 의하면 이 사건 관리처분계획인가가 개정

도시정비법 시행 이후에 이루어졌으므로 이 사건 각 부동산에 관한 매매대금 산정 기준시점(시가감정 기준일)은 ‘이 사건 관리처분계획이 인가고시된 다음 날’인 2020. 3. 12. 2) (피고 D는 원고가 매도청구권을 행사한 ‘이 사건 소장 부분 송달일’이 기준시점이 되어야 한다고 주장한다)이 되어야 하고, 원고의 정관 제44조 제4항에 의하더라도 마찬가지이다.

4) 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 토지건축물 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 인가고시된 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, 을 제18호증의 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 인가고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지건축물 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 현금청산시의 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. 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 토지건축물 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).

라. 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 행사3) 하였으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 7.

16. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다.

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

16.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액(별지 감정평가 명세표 ‘감정평가액’란 기재 각 해당금액)을 지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 피고들의 나머지 주장에 대한 판단

가. 이 사건 정비구역 지정 고시, 조합설립인가처분 및 관리처분계획 무효 주장에 대한 판단
살피건대, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 정비구역 지정 고시, 조합설립인가처분 및 관리처분계획에 무효사유가 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 이 사건 감정결과에 개발이익이 포함되지 않았다는 주장에 대한 판단

감정인의 감정결과에 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 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. 따라서 피고들의 위 주장도 이유 없다.

5. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이차웅

별지

부동산목록 1, 2

1. 광주광역시 남구 대 127m²

[도로명주소] 광주광역시 남구

2. 위 부동산 목록 1 지상

시멘트 벽돌조 스라브잡 2층

주

택

건평 1층 63.27m²

2층 60.13m²

부속건물

시멘트 벽돌조 스라브잡 단층

면적

건평 1.8m²

별지

부동산목록 3, 4

3. 광주광역시 남구 대 144 m²

[도로명주소] 광주광역시 남구

4. 위 부동산 목록3 지상

시멘트벽돌조 슬래브지붕

2층주택

1층 77.28m²

2층 45.52m²

부속건물

시멘트벽돌조 슬래브지붕

단층창고

및 변소

2.26m²

시멘트벽돌조 슬래브지붕

단층창고

1.87m²

별지

부동산목록 5, 6

5. 광주광역시 남구 대 144 m²

[도로명주소] 광주광역시 남구

6. 위 부동산 목록5 지상

시멘트 벽돌조 슬래브지붕

2층 주택

1층 76.63m²

2층 51.12m²

부속건물

시멘트 벽돌조 슬래브지붕

단층 변소

1m²

별지

부동산목록 7, 8

7. 광주광역시 남구 대 149 m²

[도로명주소]광주광역시 남구

8. 위 부동산 목록7 지상

시멘트 벽돌조 슬래브지붕

2층경포

및 주택

1층 81.49m²

2층 66.09m²

부속건물

시멘트 벽돌조 슬래브지붕

단층창고

3.15m²

시멘트 벽돌조 슬래브지붕

단층변소

1.62m²

[별지]

토지 · 건물 감정평가 명세표						
번호	지번	소유자	구 분	면적(㎡), 수량	단가(원/㎡)	감정평가액(원)
1,2			토 지	127.0	1,600,000	203,200,000
			건 물	115.2	-	54,702,000
			계시의 건물	(55.9)	-	8,551,000
			소 계			266,453,000
3,4			토 지	144.0	2,210,000	318,240,000
			건 물	126.92	-	76,956,500
			계시의 건물	(37.3)	-	4,905,000
			소 계			400,101,500
5,6			토 지	144.0	2,250,000	324,000,000
			건 물	128.75	-	79,445,000
			계시의 건물	(28.7)	-	4,119,000
			소 계			407,564,000
7,8			토 지	149.0	2,420,000	360,580,000
			건 물	149.2	-	86,184,100
			계시의 건물	(27.6)	-	9,440,000
			소 계			456,204,100
합 계			1,530,322,600			

[별지]

도시 및 주거환경정비법

연혁	관련 규정 및 부칙
2002. 12. 30. 법률 제6852 호로 제정되어 2003. 7. 1. 시 행된 도시정비 법	• 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) 사업시행자는 토지 등 소유자가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청을 철회한 자 3. 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자
구 도시정비법 (2012. 2. 1. 법률 제11293 호로 개정되어 2012. 8. 2. 시 행된 것)	• 제19조(조합원의 자격 등) ① 정비사업(시장·군수 또는 주택공사등이 시행하는 정비사업을 제외한다)의 조합원은 토지등소유자(주택재건축사업과 가로주택정비사업의 경우에는 주택재건축사업과 가로주택정비사업에 각각 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다. 1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속하는 때 2. 수인의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때(이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 20세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 수인의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 20세 이상 자녀의 분가를 제외하고는 1세대로 본다) 3. 조합설립인가 후 1인의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 수인이 소유하게 된 때 • 제46조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제28조제4항의 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 제48조제1항의 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. • 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 다음 날
2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정되어 2013. 12. 24. 시행된 도시정비법	• 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. • 부칙 제4조(현금청산 시기에 관한 적용례) 제47조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다.
개정 도시정비법	• 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·군수 등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 분담금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

• 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 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 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 이율을 적용하여 산정한다.

• 부칙 제9조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 현금 청산 지연에 따른

	이자 지급에 관한 적용례) 제40조 제1항 및 제73조 제3항의 개정규정은 법률 제11293호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률의 시행일인 2012년 8월 2일 이후 최초로 조합 설립인가(같은 개정법률 제8조제3항의 개정규정에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우나 같은 개정법률 제7조 또는 제8조제4항의 개정규정에 따라 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행계획인가를 말한다)를 신청한 정비사업부터 적용한다. • 부칙 제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례) 제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다. • 부칙 제19조(손실보상 시기에 관한 적용례) 제73조의 개정규정은 법률 제12116호 도시 및 주거환경정비법 일부 개정 법률의 시행일인 2013년 12월 24일 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다.
--	--

도시 및 주거환경정비법 시행령

도시정비법 시행령 (2005. 5. 18. 대통령령 제18830호로 개정되어 2005. 5. 19. 시행된 것)	• 제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차) 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 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다.
도시정비법 시행령 (2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 개정되어 2016. 7. 28. 시행된 것)	• 제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차) 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.

1) 2020. 10. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 청구취지 기재 '2019. 7. 6.'은 변경된 청구원인과 소장의 청구취지 및 청구원인의 기재내용에 비추어 '2019. 7. 16.'의 명백한 오기로 보인다.

2) 피고들이 주장하는 이 사건 관리처분계획이 인가·고시된 다음날은 2020. 3. 13.이다.

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