

광주지방법원 2021. 1. 28 선고 2020가합53038 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 김현

피 고 1. B

2. C

소송대리인 법무법인(유한) 민 담당변호사 민준우, 용응규

변론 종결 2020. 12. 17.

판결 선고 2021. 1. 28.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 원고로부터 363,506,940원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 7. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하고,

나. 피고 C는 원고로부터 608,156,440원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제3, 4항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 7. 6. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 각 부동산의 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 D아파트 일대에서 아파트 재건축사업을 시행하기 위하여 2009. 3. 18. 광주광역시남구청장으로부터 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. 피고 B은 별지 목록 제1, 2항 기재 각 부동산, 피고 C는 같은 목록 제3, 4항 기재각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자로서 원고의 조합원이었는데,분양신청 및 분양신청연장 기간에 분양신청을 하지 않았다.

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

라. 2019. 7. 16. 당시 이 사건 각 부동산 중 피고 B 소유 부동산의 시가 합계는 393,506,940원이고, 피고 C 소유 부동산의 시가 합계는 608,156,440원이고, 피고 B 소유 각 부동산에는 채권최고액 합계 30,000,000원의 근저당권이 설정되어 있다.

마. 원고는 이 사건 소장으로 피고들에 대하여 분양신청을 하지 아니하여 현금청산자가 되었으므로 매도청구권을 행사한다는 취지의 의사를 표시하였고, 이는 2020. 4.13. 및 2020. 4. 14. 피고들에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5, 6,7호증의 각 기재, 2020. 10. 7.자 감정축탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장의 요지

피고들은 분양신청을 하지 않은 현금청산 대상자로서 조합원의 지위를 상실하였고, 원고의 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권 행사에 따라 '분양신청기간 종료일 다음날'인 2019. 7. 16. 매매계약의 성립이 의제되는바, 피고들은 원고로부터 위 2019. 7. 16. 기준으로 한 이 사건 각 부동산의 시가 상당의 매매대금에서 위 각 부동산에 설정된 근저당권의 피담보채권액을 공제한 금액을 지급받음과 동시에 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 포함하여 D아파트를 제외한 위 아파트 주변의 주택과 상가에 대하여는 안전진단을 하지 않은 채 정비구역 지정 고시를 하였고 그러한 하자는 조합설립인가처분에 승계되었는바, 조합설립인가처분은 그 하자가 중대·명백하여 무효이다.
- 2) 원고의 관리처분계획은, 원고 총회의 결의 없이 원고가 임의로 감정평가법인을 선정하여 종전 자산가격을 평가하였으므로, 그 하자가 중대·명백하여 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 기준시점은 '이 사건 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날'인 2020. 3. 12. 1)이 되어야 하고, 원고의 정관 제44조 제4항에 의하더라도 마찬가지이다.
- 4) 이 사건 각 부동산의 시가를 2020. 3. 12.을 기준으로 감정한 2020. 11. 2.자 감정촉탁결과는 전반적인 오류가 중대하고, '개발이익'이 포함되지 않았으므로 재감정이 필요하다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건에 적용될 법령

개정 도시정비법 부칙(제14567호, 2017. 2. 8.) 제19조는 개정 도시정비법 제73조 규정은 2013. 12. 24. 이후 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있는 데, 원고에 대한 조합설립인가는 2009. 3. 18.에 있었으므로 이 사건에서 피고들에 대하여 원고의 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 도시 및 주거환경정비법(이하 '구 도시정비법'이라 한다)이 정한 바에 의하여 야 한다.

나. 원고 정관의 취지

살피건대, 을 제16호증의 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 각 규정은 현금청산자에 대한 현금청산시 협의 절차 및 협의 기한, 평가방법을 규정한 것에 불과할 뿐 구 도시정비법 제47조 규정과 다르게 청산금 지급의무가 발생하는 시기를 정한 것으로는 볼 수 없으므로 이와 다른 전제에 있는 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

다. 청산금의 범위

1) 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 현금청산대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 봄이 타당하고, 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 하여야 하며, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산

대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

또한 사업시행자인 재건축조합은 사업수행을 위하여 필요한 경우에는 스스로 토지등 소유자에게 청산금 중 권리제한등기를 말소하는 데 필요한 금액을 공제한 나머지금액만을 지급하고 토지 등에 관한 소유권이전등기 및 인도를 구할 수 있고, 근저당권설정등기가 말소되지 않은 경우에는 근저당권의 채권최고액 또는 채권최고액의 범위내에서 확정된 피담보채무액에 해당하는 청산금에 대하여 동시이행의 항변권에 기초하여 지급을 거절할 수 있다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고는 이 사건 소장의 송달로 피고들에 게 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 7. 16. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이다.

또한 2019. 7. 16. 기준 이 사건 각 부동산 중 피고 B 소유 부동산의 시가 합계는 393,506,940원이고, 피고 C 소유 부동산의 시가 합계는 608,156,440원이며, 피고 B 소유 각 부동산에는 채권최고액 합계 30,000,000원의 근저당권이 설정되어 있는 점은 앞서 살핀 바와 같고, 위 근저당권의 피담보채무가 확정되었다고 볼 증거가 없다.

따라서 피고 B은 원고로부터 363,506,940원(393,506,940원 - 30,000,000원)을, 피고C는 608,156,440원을 지급받음과 동시에, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 그 소유하고 있는 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다

4. 피고들의 주장에 대한 판단

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

나. 2020. 11. 2.자 감정촉탁결과에 대한 주장에 대한 판단

앞서 살핀 바와 같이 원고들과 피고들 사이의 매매계약은 분양신청기간의 종료 다음날인 2019. 7. 16. 성립되었다고 봄이 타당한데, 피고가 지적하고 있는 위 2020. 11. 2.자 감정축탁결과는 2020. 3. 12.을 기준으로 평가한 것이어서 이 사건의 결론에 영향을 미치지 못하므로 피고들의 위 주장은 나아가 살필 필요없이 이유 없다.

5. 결 론

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

재판장 판사 이기리, 판사 이희성, 판사 홍연경

별지

부동산 목록

1. 광주 남구 E 대 129.3㎡
2. 위 1항 토지 지상 시멘트 벽돌조 슬라브지붕 2층 소매점 및 사무소
1층 소매점 74.76㎡
2층 사무소 46.38㎡
3. 광주 남구 F 대 196.1㎡
[도로명 주소] 광주 남구 G
4. 위 3항 토지 지상 시멘트 벽돌조 슬라브지붕 2층 점포, 사무실, 주택
1층 109.71㎡
2층 85.5㎡
부속건물 시멘트 벽돌조 슬라브지붕 단층 변소 1.62㎡. 끝.

1) 이 사건 관리처분계획인가 고시일은 2020. 3. 12.이나, 피고들은 2020. 3. 12.을 기준으로 매매대금을 산정하여야 한다고 주장하고 있다.