

광주지방법원 2021. 5. 6 선고 2020가합53083 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고A구역주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 김현

피고B

소송대리인 법무법인(유한) 민

담당변호사 민준우

변론 종결2021. 4. 8.

판결 선고2021. 5. 6.

주 문

1. 피고는 원고로부터 589,506,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 각 2019. 7. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 각 부동산의 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다(청구 내용에 비추어 별지 목록 제3항 기재 '제시 외 건물'을 포함하여 청구한 것으로 본다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고(변경 전 명칭은 'C 주택재건축정비사업조합'이다)는 광주 남구 D 일대를 사업시행구역(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다)으로 하여 주택재건축사업을 시행하기 위하여 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 주택재건축사업정비조합이고, 피고는 원고의 조합원으로서 이 사건 정비구역에 포함되어 있는 별지 목록 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. C구역 주택재건축정비사업에 대한 관리처분계획을 인가하고(이 사건 관리처분계획인가'라 한다), 이를 고시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호가 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 제3호증의 4, 을 제5 내지 7호증의 각 기재, 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 상당하다. 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 토지·건축물 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).

한편 구 도시정비법 제47조가 정한 요건에 해당하여 토지·건축물 등(이하 '토지등'이라고 한다)을 현금으로 청산하여야 하는 경우, 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 청산금 지급의무와 토지 등 소유자가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전증기의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조).

나. 매매계약의 성립

1) 위 법리에 비추어 보건대, 피고가 분양신청기간 종료일인 2019. 7. 15.까지 분양신청을 하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 소장 부분 송달로써 피고에게 이 사건 정비구역 내에 있는 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고 사이에 분양신청기간 종료일 다음 날인 2019. 7. 16. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하고, 이 경우 원고가 부담하는 청산금 지급의무와 피고가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전증기의무 및 부동산 인도의무는 동시이행관계에 있다.

2) 이에 대하여 피고는 ① 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 못하였으므로 이 사건 조합설립인가는 무효이고, ② 광주광역시장은 광주 남구 E아파트 주변의 주택과 상가에 대한 안전진단을 실시하지 않은 채 주택재건축 정비예정구역에 관한 기본계획을 변경인가하여 이 사건 정비구역 지정처분에 하자가 존재하므로, 원고의 피고에 대한 매도청구권 행사는 적법하지 않다고 주장한다.

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 갖는다(대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다10881 판결 등 참조).

결국 피고가 원고의 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있기 위해서는 동의 요건 위반으로 인한 조합설립인가의 하자나 안전진단 미실시로 인한 정비구역 지정의 하자가 있다는 사정만으로는 부족하고, 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취소되었거나 그 하자가 중대·명백하여 당연무효임을 주장·증명하여야 하는데, 이 사건 조합설립인가처분 등이 취소되었다고 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 다음과 같은 법리 및 변론 취지에 비추어 인정되는 사정을 종합하여 보면, 을 제2, 3, 9 내지 12호증의 각 기재만으로는 이 사건 조합설립인가처분, 이 사건 정비구역 지정처분에 하자가 존재한다거나 그 하자가 중대·명백하여 당연무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

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 국·공유지를 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 관할관청, 국가 등을 정비사업조합 설립 미동의 대상에 포함하여 동의율을 산정하였다.

나) 이 사건 조합설립인가 신청 당시 주택단지 아닌 지역의 소유자 현황을 명확하게 특정할 증거가 부족하고 피고가 제출한 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. 매매대금의 산정

1) 이 법원의 감정인 F(이하 '감정인'이라 한다)에 대한 감정촉탁 결과, 각 감정보완촉탁 결과, 사실조회 결과(이하 통칭하여 '이 사건 감정결과'라 한다)에 의하면, 위 매매계약 성립 당시인 2019. 7. 16. 기준으로 개발이익이 포함된 이 사건 각 부동산의 가액에 관한 시가의 합계는 889,506,000원과 같은 사실이 인정된다.

한편 갑 제3호증의 4, 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 제시 외 건물을 제외한 이 사건 각 부동산에 공동담보로 채권최고액은 300,000,000원, 근저당권자는 G단체, 채무자 피고로 한 근저당권이 설정된 사실이 인정되고, 이러한 인정 사실에 의하면 이 사건 각 부동산의 매매대금은 위 이 사건 각 부동산의 시가 합계 889,506,000원에서 위 근저당권의 채권최고액인 300,000,000원을 공제한 나머지인 589,506,000원이라고 봄이 타당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고의 이 사건 각 부동산의 매매대금은 589,506,000원이다.

2) 이에 대하여 피고는 ① 청산 대상이 되는 부동산 시가(이 사건 각 부동산의 매매대금)의 산정 기준일은 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정된 도시정비법(이하 '개정 도시정비법'이라 한다) 제73조3) 및 원고의 정관 제44조 제4항 규정에 따라 이 사건 관리처분계획인가 다음 날인 2020. 3. 12.이 되어야 하고, ② 이 사건 감정결과는 개발이익 산정 기준 미설정, 공시지가기준법, 거래사례비교법 적용 등에 관한 문제점이 있으므로 이 사건 감정결과에 따른 매매대금 산정은

부당하다고 주장한다.

가) 위 ① 주장에 관하여 본다.

(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 토지·건축물 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)에서 "제47조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다."라고 규정하였다. 이후 개정 도시정비법 제73조 제1항에서는 '사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 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)에서 "제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다."라고 정하는 한편, 부칙 제19조(손실보상 시기에 관한 적용례)에서는 "제73조의 개정규정은 법률 제12116호 도시정비법 일부개정법률의 시행일인 2013년 12월 24.일 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다."라고 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 피고들 사이의 현금청산에 관하여는 구 도시정비법이 적용될 뿐 개정 도시정비법 제73조가 적용된다고 볼 수 없다.

(2) 한편 갑 제4호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 정관 제44조 제4항은 개정 도시정비법 제73조 제1항의 규정과 같이 '원고는 조합원이 분양신청을 하지 아니한 자 등에 해당하는 경우에는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지·건축물 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 날로 보아야 한다는 피고의 주장은 이유 없다.

나) 위 ② 주장에 관하여 본다.

이 사건 감정결과, 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하여 보면, 원고의 '이 사건 각 부동산에 관한 2019. 7. 16. 기준 개발이익을 반영한 시가'에 관한 감정신청에 대해 감정인은 「감정평가에 관한 규칙」등 적절한 기준에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 개발이익을 반영한 시가를 산정하였음을 알 수 있고, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하므로(대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다255648 판결 등 참조), 이 사건 감정결과에 따른 매매대금 산정이 부당하다는 취지의 피고의 주장도 이유 없다.

○ 감정인은 감정 평가대상 중 토지가격을 산출함에 있어서, 「감정평가에 관한 규칙」 제14조에 따라 공시지가기준법을 적용하여 대상토지(이 사건 각 부동산)와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고 개별요인 비교 및 인근지역의 평가선례·지가수준을 적정히 반영하기 위한 그 밖의 요인 보정 등을 통해 토지가격을 산정하고, 이를 거래사례비교법에 따라 산정한 시산가액과 비교·검토한 후 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지단가로 결정하였다.

○ 감정인은 비교표준지 공시지가에 대한 시점수정을 하면서 2019. 1. 1.부터 2019. 7. 16.까지의 광주광역시 남구 주거지역 지가변동률(2.833% 상승)을 반영하였고, 개별요인 비교 시 기타조건으로 장래의 동향을 고려하였으며, 그 밖의 요인 보정 시 인근유사토지의 거래사례, 평가선례 및 인근지역의 지가수준, 평가목적 등을 종합적으로 참작하여 보정치를 2.88로 산정하는 등 개발이익을 고려하여 이 사건 각 부동산에 관한 시가를 산정하였음을 알 수 있다.

○ 감정인은 「감정평가에 관한 규칙」 제12조, 제15조에 따라 구조, 사용자재, 시공정도, 부대설비 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 건물가격을 산정하되, 다른 평가방법에 의한 시산가액과의 조정은 위 규칙 제12조 제2항 단서에 따라 생략하였다. 이러한 감정인의 평가방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 볼 수 없다.

라. 소결론

피고는 원고로부터 589,506,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 부동산을 각 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사송인경

판사차유나

판사오정민

별지

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 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자

2) 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.

3) 피고는 2020. 11. 30.자 준비서면에서 개정 도시정비법 부칙 제18조에 따라 개정 도시정비법의 제73조의 규정은 위 법 시행일 이후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용되고 이 사건 관리처분계획인가 신청일이 위 시행일 이후이므로 개정 도시정비법이 적용되어야 한다는 취지로 주장하면서, 다만 "2017. 10. 24. 개정된 도시정비법 제73조 제1항을 적용하여야 한다"는 주장을 하고 있는데 위 주장의 취지와 의미를 종합하면 2017. 10. 24. 개정된 도시정비법이 아니라 개정 도시정비법 제73조를 적용하여야 한다는 의미인데 오기를 한 것으로 보인다.