

대구지방법원 2024. 11. 27 선고 2021가단142886(본소), 2024가단159267(반소) 판결
[소유권이전등기 · 영업권보상금 청구의 반소]

전 문

원고(반소피고)A재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 효현 담당변호사 김재권

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 김철홍

변론 종결2024. 11. 13.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 8,128,660원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지 1 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 8. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 2 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
3. 피고(반소원고)의 반소 청구를 기각한다.
4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
5. 제1항 중 인도 부분과 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1, 2항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)에게 58,187,808원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 대구 북구 C 일원 56,939m²에서 재건축사업을 시행하기 위하여 2017. 8. 24. 대구광역시 북구청장으로부터 조합설립인가를 받은 다음 2017. 8. 31. 조합설립등기를 마쳤다.

나. 피고는 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)의 소유자이고, 조합설립에 동의하여 원고의 조합원이 되었다.

다. 원고는 2020. 7. 15. 피고를 포함한 조합원들을 대상으로 2020. 7. 20.에서 2020. 8. 19. 사이에 분양신청을 공고하였으나 피고는 위 기간 내에 분양신청을 하지 않았다. 원고는 2020. 8. 14. 분양신청연장 공고를 통하여 피고에게 분양신청기한을 2020. 8. 28.까지로 연장하여 주었지만 피고는 2020. 8. 28.까지도 분양신청을 하지 아니함으로써 조합원의 지위를 상실하였다.

라. 대구광역시 북구청장은 2021. 6. 30. 관리처분계획인가를 내리고 2021. 7. 12. 관리처분계획인가를 고시하였다. 이에 원고는 대구광역시 북구청장으로부터 감정평가업자 2인을 추천받은 다음, 2021. 9.초경 감정평가업자들이 감정평가한 금액을 산술평균한 금액을 기준으로 하여 피고에게 매수협의를 진행하자는 내용의 매수협의(요청)서를 보냈으나, 피고와의 매매협의를 성립되지 아니하였다.

마. 이 사건 제1부동산의 시가는 2020. 8. 29. 기준 457,128,660원이고, 이 사건 제1부동산에 관하여 마친 근저당권설정등기의 채권최고액은 합계 449,000,000원이다.

바. 피고는 별지 2 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)에서 그 명의로

사업자등록을 마치고 이를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함),
변론 전체의 취지

2. 본소에 대한 판단

가. 이 사건 제1부동산에 대하여

1) 관련 법리 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실한다고 보더라도 불리한 지위에 처하게 될 우려는 없는 점 등을 종합하여 보면, 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등 도시정비법 제73조1) 및 조합 정관이 정한 요건에 해당하여 현금청산대상자가 된 조합원은 조합원으로서 지위를 상실한다고 봄이 상당하다. 그리고 이 때 조합원의 지위를 상실하는 시점은 재건축사업에서 현금청산관계가 성립되어 조합의 청산금 지급의무가 발생하는 시기이자 현금청산에 따른 토지 등 권리의 가액을 평가하는 기준시점과 마찬가지로 분양신청을 하지 않거나 철회한 조합원은 분양신청기간 종료일 다음날 조합원의 지위를 상실한다고 보아야 한다(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결). 이 경우 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 청산금 지급의무와 토지 등 소유자가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전의무는 동시이행의 관계에 있고, 재건축조합은 말소되지 아니한 근저당권의 채권최고액 또는 채권최고액의 범위 내에서 확정된 피담보채무액에 해당하는 청산금에 대하여만 동시이행의 항변권에 기초하여 지급을 거절할 수 있다고 보는 것이 공평의 관념과 신의칙에 부합한다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 참조).

2) 판단 피고는 원고가 공고한 기한 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고가 2021. 9.초경 피고와 이 사건 제1부동산의 손실보상에 관하여 협의를 하고자 하였으나 협의가 성립되지 아니하였으며, 이 사건 제1부동산에 관하여 채권최고액 합계 449,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있음은 앞서 본 것과 같고, 그로부터 60일이 경과된 2021. 11. 15. 이 사건 소가 제기되었음은 기록상 분명하므로, 분양신청기간의 종료일 다음날인 2020. 8. 29.에 이 사건 제1부동산에 관한 매매계약의 성립이 의제되어 당시의 시가인 457,128,660원에서 위 449,000,000원을 공제한 금액을 매매대금으로 한 매매계약이 성립되었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 원고로부터 8,128,660원(= 457,128,660원 - 449,000,000원)을 지급받음과

동시에 원고에게 이 사건 제1부동산에 관하여 2020. 8. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 이 사건 제2부동산에 대하여

피고가 이 사건 제2부동산을 점유하고 있음은 앞서 본 것과 같고, 갑 제9, 10호증의 각 기재(각 가지번호 포함) 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고가 피고의 어머니 D 소유의 이 사건 제2부동산에 대하여 매도청구권을 행사하여 'D는 원고로부터 451,408,660원을 지급받음과 동시에 이 사건 제2부동산에 관하여 2020. 8. 29. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라'는 판결이 선고되어 확정된 사실(대구지방법원 2021가단142893, 2023나307688, 대법원 2024다270518), ② 원고가 위 판결에 따라 2023. 11. 9. D를 위하여 451,408,660원을 공탁한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고는 사업시행자인 원고에게 이 사건 제2부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소에 대한 판단

가. 피고의 주장

피고는 이 사건 제1부동산에서 식당을 운영하고 있고, 그에 대한 정당한 보상을 위해 영업권에 대한 손실보상까지 이루어져야 하므로, 이 사건 제1부동산의 영업권에 해당하는 58,187,800원의 지급을 구한다.

나. 판단

정비구역 내의 토지등소유자에 대한 손실보상을 예정하고 있는 구 도시정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제49조 제6항 단서는 구 도시정비법 제38조에 따라 사업시행자에게 공익사업법에 의한 정비구역 안의 토지 등을 수용 또는 사용할 권한이 부여된 정비사업에 제한적으로 적용되고, 그 권한이 부여되지 아니한 주택재건축사업에는 적용되거나 유추적용될 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결 등 참조).

그러므로 이 사건과 같이 사업시행자가 매도청구권을 행사한 경우에는 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 토지 등의 객관적 교환가치를 평가하면 되고, 그에 따라 이 사건

제1부동산에 대하여 위와 같이 시가 감정이 이루어진 이상 더 나아가 피고가 주장하는 영업손실 보상비 등의 가치를 별도로 반영·산정하여야 한다고 볼 수 없다.

따라서 원고가 피고에게 영업권에 대한 보상을 해주어야 할 의무가 없다고 봄이 타당하므로, 이와 다른 전제에 선 피고의 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고 피고의 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김정운

별지

1) 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. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자

3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자

4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.