

대전고등법원 2018. 11. 15 선고 2018나12467 판결 [소유권이전등기절차이행등 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2018. 11. 15 선고 2018나12467 판결

대전지방법원 2018. 5. 2 선고 2015가합103641 판결

전문

원고, 피항소인 A 아파트 재건축조합

피고, 항소인 1. D

2. M

3. T

변론 종결 2018. 10. 25.

판결 선고 2018. 11. 15.

제1심판결 대전지방법원 2018. 5. 2. 선고 2015가합103641 판결

주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고들은 원고로부터 각 제1심판결 별지 1(이하 '별지 1'이라 한다) 표 지급금액란 기재 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 각 별지 1표 소유권이전대상부동산란 기재 부동산에 대하여 각 별지 1표 매매일자란 기재 매매일자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고에게 위 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 제1심판결 4면 8행의 "위하여" 다음에 "2003. 11. 18."를 추가하고, 피고들이 이 법원에서 하는 새로운 주장에 관하여 다음의 '2. 추가판단'을 추가하는 외에는 제1심판결 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 인용한다.

2. 추가판단

가. 감정평가 방법의 적법 여부

(1) 피고 D의 주장 요지 원고의 정관 규정에 따르면 매매대금은 감정인 2인 이상의 감정결과를 산술평균하여 결정하여야 함에도, 제1심은 감정인 1인의 감정결과에 따라 매매대금을 결정하였으므로 이는 정관 규정에 위반된다. 더욱이 피고 D 소유의 부동산에 관한 2011. 7. 13. 기준 감정가격(대전지방법원 AL 부동산경매사건)은 8,000만 원이고, 제1심판결의 2008. 1. 15. 기준 감정가격은 7,100만 원이다. 이처럼 감정가격이 1억 미만의 소액인 부동산에 관하여 3년 만에 900만 원가량이나 차이가 나는 점에 비추어서도 이와 같은 감정평가 방법은 감정인 1인의 주관적

감정결과에 따른 것으로서 감정의 객관성을 담보하고자 하는 정관 규정에 위반된다.

(2) 판단 구 도시정비법 제47조에서는 사업시행자는 토지 등 소유자가 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회하는 경우에 그때로부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하는 것으로 규정하고 있고, 구 도시정비법 시행령 제48조에서는 '사업시행자가 도시정비법 제47조의 규정에 의하여 토지 등 소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지 등 소유자가 협의하여 산정하고, 이 경우 시장·군수가 추천하는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다'라고 규정하고 있다. 그러나 위 규정은 사업시행자와 토지 등 소유자 사이에 청산금액을 협의하여 정할 경우의 평가방법에 관한 것일 뿐이므로, 청산금의 지급을 구하는 소송에 있어서 법원은 적절한 방법으로 청산금액을 평가하면 족한 것이지, 반드시 위 시행령 제48조에서 정한 방법으로 청산금액을 산정하여야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결).

앞서 본 바와 같이 원고의 정관 제41조 제4항은 '조합은 조합원이 분양신청을 하지 아니한 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 등에 대하여 현금으로 산정하되, 그 금액은 시장 등이 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술 평균하여 산정한다'고 규정하고 있다.

위 정관 규정은 구 도시정비법 시행령 제48조의 규정과 그 내용이 동일하여 위 시행령의 규정을 확인하고 있는 데에 불과하다. 나아가 제1심법원은 감정인 W의 시가감정 결과를 기초로 그 청산금을 산정하였음은 기록상 명백하므로, 위 법리에 비추어 보면 위와 같은 청산금의 산정이 위법하다고 볼 수 없다(한편, 2011. 7. 13. 기준 감정가격 8,000만 원인 부동산이 2008. 1. 15. 기준 감정가격이 7,100만 원으로 산정되었더라도, 두 감정의 가격 평가 시점이 3년 남짓 차이가 나고, 그 밖의 여러 가격상승·하락 요인 등을 고려하면, 2008. 1. 15. 기준 감정가격 산정에 객관성이 없다고 보기도 어렵다).

피고 D의 위 주장은 이유 없다.

나. 매매대금에 대한 지연손해금의 가산 여부

(1) 피고들의 주장 요지 구 도시정비법이 현금정산기간을 설정하고 있으면서도 현금정산조항에 그

반대급부에 해당하는 소유권이전등기절차를 이행하는 기간 및 이행 여부 등 어떠한 단서도 부가하고 있지 않은 점, 매도청구권의 행사로 매매대금이 확정되는 점, 현행 도시정비법이 소유권이전등기 여부와 관계없이 매수청구권을 행사한 시점까지 지연손해금을 인정함으로써 사업시행자에게 조속한 금전청산을 촉구하고 소유자 등의 이익을 보호하려고 도모하고 있는 점 등을 고려하면, 구 도시정비법의 청산금 지급 규정에 있어서도 현행 규정의 취지를 반영하여 현금정산기일인 분양신청기간 또는 분양계약체결기간 다음 날로부터 150일 이내에 매도청구권을 행사하지 아니한 경우에는 분양신청기간 또는 분양계약체결기간 종료일 이후 150일이 되는 날부터 사업시행자가 확정된 매매대금을 지급하는 날까지 매매대금에 대한 지연손해금도 지급책임이 있는 것으로 해석해야 한다. 따라서 원고는 각 매매대금에 대하여 분양계약체결 기간 만료일 다음 날인 2008. 1. 15.부터 1) 이 사건 매수청구의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분이 피고들에게 송달된 날까지 연 5%의 지연손해금을 가산하여 지급할 의무가 있고, 원고의 각 매매대금 및 그 지연손해금의 지급의무와 피고들의 각 소유권이전등기의무는 동시이행관계에 있다.

(2) 신·구 도시정비법의 관련 규정 별지 기재와 같다.

(3) 판단 신·구 도시정비법의 관련 규정 및 관련 법리에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 사업시행자가 분양신청기간 또는 분양계약체결기간 만료일 다음 날부터 150일 이내에 매도청구권을 행사하지 아니한 경우라도 이들 기간 만료일 다음 날부터 150일이 되는 날부터 사업시행자가 확정된 매매대금을 지급하는 날까지 매매대금에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 수는 없다. 피고들의 위 주장도 이유 없다.

① 재건축조합의 매도청구권 행사에 따라 그 성립이 의제된 매매계약도 쌍무계약으로서, 도시정비법 제47조의 규정에 따라 사업시행자가 분양신청을 하지 아니한 토지 등 소유자에게 청산금의 지급의무를 부담하는 경우에, 공평의 원칙상 토지 등 소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 토지 등의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무를 부담하고, 이러한 권리제한등기 없는 소유권 이전의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 원칙적으로 동시이행관계에 있는데(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 등 참조), 원고와 피고들 사이에 이를 달리 취급할 만한 특별한 사정은 없다.

② 현행 도시정비법이 사업시행자에게 청산금에 대하여 지연일수에 따른 이자 지급의무를 인정하고

있는 것은, 사업시행자에게 수용재결 신청이나 및 매도청구소송 제기에 대하여 일정한 기간 내에 그 의무를 부과하면서 그 기간을 넘겨 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 것을 전제로 한다. 이와 같이 사업시행자에 대하여 일정한 기간 내에 수용재결 신청 및 매도청구소송 제기에 대한 의무를 부과하지 않고 있는 구 도시정비법의 해석에 있어서도 앞서의 쌍무계약에 관한 동시이행관계의 법리를 배제하고, 사업시행자에게 매매대금에 해당하는 청산금 지급에 대한 선이행의무를 부담시킬 근거가 없다.

③ 현행 도시정비법도 위 이자 지급에 관한 개정규정이 2012. 8. 2. 이후 최초로 조합 설립인가를 신청한 정비사업부터 적용하는 것으로 적용례를 명확히 규정하고 있다[부칙(제14567호, 2017. 2. 8.) 제9조].

④ 나아가 피고들이 주장하는 이자 지급 의무는 최초로 2012. 2. 1. 구 도시정비법이 개정되면서 '사업시행자에게 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 일정한 기간 내에 현금청산의무를 부과하고 그 기간 내 청산을 하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따른 이자 지급의무'에 관한 규정을 신설한 것이다. 그런데 이 규정은 도시정비법에서 직접적인 이자 지급의무의 존부 및 내용을 규정하지 않고 정관 등에서 정한 바에 따른 지급의무를 규정하고 있었을 뿐만 아니라, 그 개정규정은 개정법 시행일인 2012. 8. 1. 이후 최초로 조합 설립인가를 신청하는 정비사업부터 적용하도록 부칙에서 명시적으로 규정하고 있다. 따라서 이 규정은 법인설립허가일이 2003. 4. 24.인 원고에게는 적용될 여지도 없다.

3. 결론

제1심판결은 정당하다. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

재판장판사문광섭

판사정승규

판사이인석

별지

1) 원고 주장의 논리상 2008. 1. 15.부터 150일이 되는 날이나 원고가 주장한 바에 따른다.