

대전지방법원 2017. 10. 11 선고 2016가합100694(본소), 2017가합105962(반소) 판결
[소유권이전등기 · 현금청산금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고)A아파트 주택재건축정비사업조합

피고B

피고(반소원고)C

변론 종결2017. 9. 20.

판결 선고2017. 10. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,
가. 피고 B은 원고(반소피고)로부터 22,400,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2015. 10. 23. 매매를 원인으로 한,
나. 피고(반소원고) C는 원고(반소피고)로부터 59,400,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2015. 10. 23. 매매를 원인으로 한
각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) C로부터 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2015. 10. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 위 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고) C에게 59,400,000원을 지급하라.
3. 피고(반소원고) C의 나머지 반소청구를 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.
5. 제1항의 부동산 인도부분과 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

[본소]

주문 제1항과 같다.

[반소]

원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다.)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다.) C에게 74,395,225원과 이에 대하여 2016. 10. 15.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 당사자의 지위

1) 원고는 대전 동구 D, E 일원 108,335.8㎡를 사업시행구역으로 하여 그 지상의 A아파트를 철거하고 공동주택 및 부대시설을 건설하는 주택재건축사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라고 한다.)을 추진하기 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고 한다.)에 의하여 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

2) 피고들은 원고의 조합원으로, 피고 B은 위 사업시행구역 내에 있는 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라고 한다.)을, 피고 C는 같은 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라고 한다.)을 각각 소유하고 있다.

나. 이 사건 재건축사업의 진행경과

1) 원고는 2007. 10. 31. 대전광역시 동구청장으로부터 조합설립인가를 받아 같은 해 11. 3. 조합설립등기를 마쳤다.

2) 원고는 2008. 12. 31. 대전광역시 동구청장으로부터 이 사건 재건축사업의 사업시행인가를 받은

후, 2015. 8. 28. 위 사업시행인가에 관한 변경인가를 받았다.

3) 원고는 2016. 1. 29. 대전광역시 동구청장으로부터 이 사건 재건축사업에 관한 관리처분계획인가를 받았다.

다. 원고의 분양공고 및 피고들의 분양신청서 미제출

1) 원고는 2015. 9. 11. 피고들을 포함한 조합원 전원에게 분양신청기간을 2015. 9. 11.부터 2015. 10. 12.까지로 정하여 분양신청 공고를 하고, 2015. 10. 13. 분양신청기간을 2015. 10. 22.까지로 연장한다는 분양신청 연장공고를 하였다.

2) 피고들은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하였다.

라. 이 사건 제1, 2부동산의 시가 및 권리제한등기

1) 분양신청기간 만료일 다음날인 2015. 10. 23.을 기준으로 재건축으로 인한 개발이익을 포함하여 평가한 이 사건 제1부동산의 시가는 84,400,000원이고, 이 사건 제2부동산의 시가는 107,400,000원이다.

2) 이 사건 제1부동산에는 대전지방법원 남대전등기소 2005. 3. 8. 접수 제12134호로 등기한 근저당권설정등기(채권최고액 62,000,000원, 근저당권자 동대전농업협동조합)가, 이 사건 제2부동산에는 같은 등기소 2014. 8. 6. 접수 제45582호로 등기한 근저당권설정등기(채권최고액 48,000,000원, 근저당권자 주식회사 하나은행)가 각각 마쳐져 있다.

마. 관련규정

1) 도시정비법 제39조(매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자의 토지 또는 건축물에 대하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 규정을 준용하여 매도청구를 할 수 있다. (이하 생략)

제46조(분양공고 및 분양신청)

② 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지 등 소유자는 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 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

2) 원고 정관 제42조(분양신청 등)

④ 조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 F의 감정 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 매매계약의 성립

1) 조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 등 도시정비법 제47조와 조합 정관에서 정한 요건에 해당하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음 날'이고, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조).

2) 앞서 본 기초사실 및 위 법리에 비추어 보면, 피고들은 원고의 조합원이었으나 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않았으므로 분양신청기간 종료일 다음날인 2015. 10. 23. 조합원의 지위를 상실하였다. 원고가 이를 이유로 피고들을 상대로 이 사건 제1, 2부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에 2015. 10. 23. 이 사건 제1, 2부동산에 관하여 각 매매계약이 체결된 것으로 의제된다.

나. 청산금의 산정

현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점은 '분양신청기간의 종료일 다음날'이고, 사업시행자의 매도청구권 행사에 의한 매매계약상 매매대금으로서의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서, 노후되어 철거될 상태를 전제로 하거나 주택재건축사업이 시행되지 않은 현황을 전제로 한 거래가격이 아니라 그 토지나 건물에 관하여 주택재건축사업이 시행된다는 것을 전제로 하여 토지나 건축물을 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결, 대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21566, 21563 판결 등 참조).

분양신청기간 종료일 다음날인 2015. 10. 23.을 기준으로 재건축으로 인한 개발이익을 포함하여 평가한 이 사건 제1부동산의 시가는 84,400,000원, 이 사건 제2부동산의 시가는 107,400,000원인 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 각 금액이 청산금이 된다.

다. 소결론

1) 한편, 매도청구권의 행사로 인한 부동산매매에 있어 매수인의 시가 상당의 대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무 및 인도 의무는 동시이행관계에 있고, 부동산 매매계약에 있어 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 권리제한등기 등으로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면 그 권리제한등기가 말소될 때까지 그 등기상의 부담한도금액에 상당하는 대금지급을 거절할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 등 참조).

2) 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고 B은 원고로부터 매매대금 22,400,000원(= 이 사건 제1부동산의 시가 84,400,000원 - 근저당권 채권최고액 62,000,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 제1부동산에 관하여 2015. 10. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있고, 피고 C는 원고로부터 매매대금 59,400,000원(= 이 사건 제2부동산의 시가 107,400,000원 - 근저당권 채권최고액 48,000,000원)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 제2부동산에 관하여 2015. 10. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고 B의 주장 및 피고 C의 반소 청구에 관한 판단

가. 피고들 주장의 요지

1) 피고 B의 주장 이 사건 제1부동산 매매와 관련하여 원고가 피고 B에게 지급해야 할 매매대금은 위 부동산에 대한 감정가액(시가평가액) 84,400,000원에서 위 부동산에 마쳐진 근저당권설정등기의 실제 채무액인 43,500,000원을 공제한 금액이다.

2) 피고 C의 반소 청구원인 주장 가) 원고의 매도청구권 행사로 인하여 2015. 10. 23. 원고와 피고 C 사이에 이 사건 제2부동산에 관한 매매계약이 성립되었으므로 원고는 피고 C에게 이 사건 제2부동산의 감정가액 107,400,000원에서 위 부동산에 마쳐진 근저당권설정등기의 실제 채무액 33,004,775원을 공제한 74,395,225원(= 107,400,000원 - 33,004,775원)을 매매대금으로 지급할 의무가 있다.

나) 피고 C는 ① 2016년 8월경부터 이 사건 제2부동산을 비워두었고, ② 2016. 10. 11.경 원고에게 위 부동산에 관하여 소유권이전등기 이전 의사를 밝히고 현관 열쇠를 인도하려고 하였으나 원고가 이를 거절하였으며, ③ 2016. 10. 14. 원고에게 소유권이전등기절차에 필요한 서류와 현관 열쇠를 언제든지 제공할 수 있다는 취지의 내용증명을 보냈다. 따라서 피고 C는 원고의 매매대금 지급의무와 동시이행의 관계에 있는 이 사건 제2부동산의 소유권이전등기절차 이행의무 및 인도의무의 이행제공을 하였으므로, 원고는 피고 C에게 위 매매대금 74,395,225원에 대하여 위 내용증명 송달일 다음 날인 2016. 10. 15.부터의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고 B의 주장에 관한 판단 부동산매매계약에 있어 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기가 있어 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면 그 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 등기상의 '담보한도금액'에 상당한 대금지급을 거절할 수 있다(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 등 참조). 이는 실제 채무액만을 공제하여 매매대금을 산정할 경우 추후 근저당권의 피담보채무액이 증가하여 매수인이 불측의 손해를 입는 것을 방지하기 위함이다. 따라서 이와 다른 전제에서 근저당권의 실제 채무액만을 공제하여야 한다는 피고 B의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고 C의 반소 청구에 관한 판단 가) 매매대금 지급 청구에 관한 판단

원고의 매도청구권 행사에 따라 원고와 피고 C 사이에 2015. 10. 23. 이 사건 제2부동산에 관하여

매매계약이 체결된 사실, 분양신청기간 종료일 다음날인 2015. 10. 23.을 기준으로 재건축으로 인한 개발이익을 포함하여 평가한 이 사건 제2부동산의 시가는 107,400,000원인 사실 및 이 사건 제2부동산에 채권최고액 48,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 매수인의 시가 상당의 대금지급의무와 매도인의 소유권이전등기의무 및 인도의무는 동시이행관계에 있다. 한편 위 1)항 기재와 같이 원고로서는 이 사건 제2부동산에 설정된 근저당권설정등기의 '채권최고액'에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있으므로, 원고는 피고 C로부터 이 사건 제2부동산에 관하여 2015. 10. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 위 부동산을 인도받음과 동시에 피고 C에게 매매대금 59,400,000원(= 이 사건 제2부동산의 시가 107,400,000원 - 근저당권 채권최고액 48,000,000원)을 지급할 의무가 있다.

나) 지연손해금 주장에 관한 판단

피고 C의 이 부분 주장사실을 그대로 받아들인다고 하더라도 근저당권설정등기가 마쳐진 부동산의 매매계약에 있어서는 매도인의 소유권이전등기의무와 아울러 근저당권설정등기의 말소의무도 매수인의 대금지급의무와 동시이행관계에 있다고 할 것인데(대법원 1979. 11. 13. 선고 79다1562 판결 등 참조), 피고 C가 변론종결일 현재까지도 이 사건 제2부동산에 마쳐진 근저당권설정등기를 말소하지 않은 사실에 관하여 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고 C의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소 청구는 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C의 반소 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하며, 소송비용에 관하여는 이 사건의 경위를 감안하여 민사소송법 제99조 후단을 적용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사곽정한

판사김재학

판사윤성현

별지