

대전지방법원 2017. 8. 9 선고 2016가합100649(본소), 2017가합102895(반소) 판결

[소유권이전등기 · 현금청산금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A아파트 주택재건축정비사업조합

피고 5. F

6. G

피고(반소원고) 4. E

피고(반소원고) 7. H

변론 종결 2017. 7. 5.

판결 선고 2017. 8. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) E는 원고(반소피고)로부터 별지 [표1] 라.항 기재 금원을 지급받음과 동시에, 1) 같은 표 나.항 기재 부동산에 관하여 다.항 기재 '권리제한등기'가 말소된 상태로 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 위 해당 부동산을 인도하라.

나. 피고 B, C는 원고(반소피고)로부터 별지 [표1] 라.항 기재 각 금원을 지급받음과 동시에, 1) 같은 표 나.항 기재 부동산의 각 1/2 지분에 관하여 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 위 해당 부동산을 인도하라.

다. 피고 F, G, 피고(반소원고) H는 원고(반소피고)로부터 별지 [표1] 라.항 기재 각 금원을 지급받음과 동시에, 1) 같은 표 나.항 기재 각 부동산에 관하여 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 위 해당 부동산을 인도하라.

라. 피고 D는 원고(반소피고)로부터 82,550,000원을 지급받음과 동시에, 1) 별지 [표1] 나.항 기재 부동산에 관하여 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 위 해당 부동산을 인도하라.

2. 원고(반소피고)는,

가. 피고(반소원고) E로부터 별지 [표1] 나.항 기재 부동산에 관하여 다.항 기재 '권리제한등기'가 말소된 상태로 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 부동산을 인도받음과 동시에, 위 피고에게 84,500,000원을 지급하라.

나. 피고(반소원고) H으로부터 별지 [표1] 나.항 기재 부동산에 관하여 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 부동산을 인도받음과 동시에, 위 피고에게 83,500,000원을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구 및 피고(반소원고) E, H의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 각자 부담한다.

5. 제1항의 부동산 인도부분과 제2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[본소]

1. 피고 D를 제외한 나머지 피고들(반소원고 포함)

가. 피고(반소원고) E는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 1) 원고로부터 별지 [표1] 라.항 기재 금원을 지급받음과 동시에 같은 표 나.항 기재 부동산에 관하여 다.항 기재 '권리제한등기'가 말소된 상태로 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 위 해당 부동산을 인도하라(위 피고에게 부동산인도의무를 동시이행으로 구하지 않는 외에는 주문과 같다).

나. 피고 B, C, F, G, 피고(반소원고) H은 원고에게, 1) 원고로부터 별지 [표1] 라.항 기재 각 금원을 지급받음과 동시에 같은 표 나.항 기재 각 부동산(피고 B, C은 각 1/2 지분)에 관하여 2015. 10.

23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 2) 위 해당 부동산을 인도하라(위 피고들에게 부동산인도의무를 동시이행으로 구하지 않는 외에는 주문과 같다).

2. 피고 D

피고 D는 원고에게, 가) 원고로부터 주위적으로 82,550,000원, 예비적으로 85,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 [표1] 나.항 기재 부동산에 관하여 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 나) 위 부동산을 인도하라.

[반소]

원고는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) E에게 84,500,000원, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) H에게 83,500,000원과 각 이에 대하여 위 피고들의 2017. 6. 26.자 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분이 원고에게 송달된 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

본소와 반소를 함께 본다.

가. 당사자의 지위와 부동산의 현황

1) 원고는 대전 동구 I 일대에 건립되어 있는 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 철거하고 재건축하는 사업을 추진하기 위하여 2007. 10. 31. 대전광역시 동구청장으로부터 설립인가를 받아 같은 해 11. 3. 설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이다.

2) 피고들은 위 재건축사업 구역 내에 별지 [표1] 나.항 기재 각 해당 아파트를 소유하고 있다(이하 각 아파트를 나.항 순번에 따라 '제0 부동산'으로 지칭하고, 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다). 한편 피고 E 소유의 해당 아파트에 관하여 같은 표 다.항 기재와 같이 근저당권설정등기가 마쳐져 있다.

나. 사업시행인가 및 관리계획인가

1) 원고는 2008. 12. 31. 대전광역시 동구청장으로부터 이 사건 아파트 재건축정비사업시행 인가를 받은 후, 2015. 8. 28. 위 인가에 관한 변경인가를 받았다.

2) 원고는 2016. 1. 29. 대전광역시 동구청장으로부터 이 사건 아파트 재건축정비사업에 관한 관리처분계획 인가를 받았다.

다. 피고들의 분양신청서 미제출

1) 원고는 2015. 9. 11. 조합원들에게 분양신청기간을 2015. 9. 11.부터 2015. 10. 12.까지로 정하여 분양신청을 공고하고, 2015. 10. 13. 분양신청기간을 2015. 10. 22.까지로 연장한다는 분양신청 연장공고를 하였다.

2) 피고들은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하였다.

라. 관련 법령 등

이 사건과 관련된 법령 및 원고의 정관 내용은 아래와 같다.

[도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)]

제46조(분양공고 및 분양신청)

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.

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 다음날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

[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

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 본소청구

가. 원고의 주장

1) 피고들의 소유권이전등기 및 인도의무 가) 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아, 분양신청기간 종료일 다음날인 2015. 10. 23. 조합원의 지위를 상실하고 도시정비법 제46조 제2항에 의한 현금청산대상자가 되었고, 원고는 이를 이유로 매도청구권을 행사하였다.

나) 따라서 피고들은 원고로부터 각 청산금을 지급받음과 동시에 피고들 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 권리제한등기가 없는 상태로, 원고의 매도청구권 행사로 인하여 매매계약의 성립이 의제되는 분양신청기간 종료일 다음날인 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 하는 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

다) 한편 피고들의 부동산 인도의무는 원고의 청산금 지급의무와 동시이행의 관계에 있지 않으므로, 피고들은 원고에게 위 각 부동산을 조건 없이 인도할 의무가 있다.

2) 청산금 액수 가) 피고 D를 제외한 나머지 피고들

원고와 위 피고들 사이에 분양신청기간 종료일 다음날인 2015. 10. 23. 시가에 의한 매매계약이 성립되었고, 그 시가는 2015. 10. 23.을 기준으로 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가액, 즉 이 법원의 감정가이다.

나) 피고 D

(1) 원고는 피고 D에게 2016. 1. 22. 제2 부동산에 관하여 청산금을 82,550,000원으로 하는 협의개시통보를 하였고, 피고 D는 그 무렵 원고에게 '원고가 통보한 협의금액에 동의하며 차후 협의매수에 협조하겠다'는 취지의 협의매수 신청서를 제출하였다. 이로써 원고와 피고 D 사이에는 위 부동산에 관하여 청산금을 82,550,000원으로 하는 협의회가 이루어졌다.

(2) 따라서 주위적으로, 피고 D는 원고로부터 위 협의금액 상당의 청산금을 지급받음과 동시에 소유권이전등기의무를 이행하여야 한다.

(3) 예비적으로, 설령 원고와 피고 D 사이에 청산금에 관한 협의가 이루어졌다고 볼 수 없더라도, 피고 D는 원고로부터 이 법원의 감정가 상당의 청산금을 지급받음과 동시에 위와 같은 의무를 이행하여야 한다.

나. 판단

1) 매매계약의 성립 가) 조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 등 도시정비법 제47조와 조합 정관에서 정한 요건에 해당하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원 지위를 상실하게 되어(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 참조) 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조). 이 때 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청기간의 종료 이전에 분양신청을 철회한 토지등소유자에 대하여 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이고(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 참조), 현금청산대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조).

나) 앞서 인정한 사실 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 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에 2015. 10. 23. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약이 체결된 것으로 의제된다.

2) 청산금의 산정 가) 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점은 '분양신청기간의 종료일 다음날'이고(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 참조), 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. 3. 26. 선고 2008다21549, 21566, 21563 판결 참조).

나) 감정인 J의 2017. 1. 6.자 감정결과에 따르면, 제5 부동산을 제외한 이 사건 각 부동산의 시가는 별지 [표1] 라.항 기재와 같은 사실(다만, 피고 D에 대해서는 감정가액으로 표시된 금액이다), 위 각 금액은 2015. 10. 23.을 기준으로 하여 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익을 포함하여 평가한 금액인 사실이 인정되고, 제5 부동산의 시가가 105,000,000원이라는 사실은 당사자 사이에 다툼 없다(피고 G은 2016. 5. 18.자 답변서에서 원고가 제시한 제5 부동산에 대한 협의매수가액 105,000,000원을 인정하였다).

다) 그런데 갑 제22, 23호증의 각 기재에 따르면, 피고 D는 2015. 10. 23. 매매계약 성립이 의제된 상태에서 2016. 1. 22.경 제2 부동산에 관한 청산금 협의금액을 82,550,000원으로 정하여 협의하고자 하는 원고의 협의개시 통보에 대하여 '원고가 통보한 협의금액 및 향후 청산일정에 동의한다'는 협의매수 신청서를 제출한 사실이 인정되는바, 이로써 원고와 피고 D 사이에는 위 부동산에 관한 청산금을 82,550,000원으로 정하기로 하는 협이가 이루어졌다고 보는 것이 타당하고, 그 밖의 구체적인 매매조건 및 절차에 관한 추가적인 협이가 이루어지지 않았다는 사정은 위 인정에 방해가 되지 않는다.

라) 따라서, 원고가 피고 D를 제외한 나머지 피고들에 대하여 지급하여야 할 청산금의 액수는 별지 [표1] 라.항 기재 각 해당 금액과 같고(이하 별지 기재는 생략하고 [표1]로만 기재한다), 피고 D에게 지급하여야 할 청산금의 액수는 협의금액인 82,550,000원이다(원고의 피고 D에 대한 주위적 청구에 따른 청산금 액수가 인정되는 이상, 예비적 청구에 대해서는 더 나아가 살피지 않는다).

3) 동시이행관계 가) 도시정비법 제47조의 규정에 따라 사업시행자가 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회한 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 동시이행관계에 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 참조). 또한 조합과 현금청산대상자 사이에 청산금에 관한 협이가 성립된다면 조합의 청산금 지급의무와 현금청산대상자의 토지 등 부동산

인도의무는 특별한 사정이 없는 한 동시이행의 관계에 있게 되어, 현금청산대상자는 조합으로부터 청산금을 지급받을 때까지 조합에 대하여 종전 토지 또는 건축물에 대한 인도를 거절할 수 있다(대법원 2011. 7. 28. 선고 2008다91364 판결 참조).

나) 위 법리와 앞서 인정한 사실에 비추어 보면, 원고는 피고들에게 각 청산금을 지급할 의무가 있고, 특별한 사정이 없는 한, 공평의 원칙상 원고의 위 의무는 피고들이 이 사건 각 부동산에 관하여 권리제한등기 없는 상태로 소유권이전등기절차를 이행할 의무 및 위 각 부동산을 인도할 의무와 동시이행관계에 있다.

다. 소결

1) 피고 E는 원고로부터 [표1] 라.항 기재 금원을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 나.항 기재 부동산에 관하여 다.항 기재 '권리제한등기'가 없는 상태에서 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 나머지 피고들은 원고로부터 [표1] 라.항 기재 각 금원(피고 D의 경우는 라.항 기재 '협의매수가액')을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 나.항 기재 각 부동산에 관하여(피고 B, C은 각 1/2 지분에 관하여) 2015. 10. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

3) 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있다.

3. 반소청구(피고 E, H)

가. 반소원고들의 주장

1) 원고의 매도청구권 행사로 인하여 2015. 10. 23. 원고와 피고 E, H(이하 '피고 E 등'이라 한다) 사이에 매매계약이 성립되었으므로 원고는 피고 E 등에게 [표1] 라.항 기재 청산금(매매대금)을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 위 피고들은 원고로부터 청산금을 지급받는 즉시 제3, 6 부동산을 인도하기 위하여 이사 준비를 하고 있고, 소유권이전등기절차 이행을 위하여 등기관 관련 서류를 준비하고 있다.

3) 피고 E 등은 원고의 청산금 지급의무와 동시이행의 관계에 있는 소유권이전등기 및 인도의무의 이행제공을 하였으므로, 원고의 위 피고들에 대한 청산금 지급의무는 무조건적인 의무이다. 따라서

원고는 위 피고들에게 청산금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 부동산 매도인이 매수인을 이행지체로 되게 하기 위하여는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나 그렇지 않더라도 이행장소에 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하여야 하고(대법원 1993. 12. 28. 선고 93다777 판결, 대법원 1996. 7. 30. 선고 96다17738 판결 등 참조), 특별한 사정이 없으면 이행장소로 정한 법무사 사무실에 그 서류 등을 계속 보관시키면서 언제든지 잔대금과 상환으로 그 서류들을 수령할 수 있음을 통지하고 신의칙상 요구되는 상당한 시간 간격을 두고 거듭 수령을 최고하면 이행의 제공을 다한 것이 된다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2001다6053, 6060, 6077 판결 참조).

2) 그런데 피고 E 등은 그 주장에 의하더라도 이사 및 소유권이전등기서류를 준비하고 있다는 것에 불과하여, 제3, 6 부동산에 관한 소유권이전등기의무 및 인도의무의 이행제공에 이르렀다고 보기는 어렵다. 더욱이 피고 E의 경우, 권리제한등기도 말소되지 않았다.

3) 원고는, 가) 피고 E로부터 제3 부동산에 관하여 권리제한등기가 말소된 상태로 소유권이전등기절차를 이행받고 위 부동산을 인도받음과 동시에, 위 피고에게 84,500,000원을 지급할 의무가 있고, 나) 피고 H으로부터 제6 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 부동산을 인도받음과 동시에, 위 피고에게 83,500,000원을 지급할 의무가 있다.

4) 피고 E 등의 반소청구 중 청산금에 대한 지연손해금을 구하는 부분은 이유 없다.

4. 결론

가. 원고의 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 부분은 이유 없어 기각한다.

나 피고 E 등의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 부분은 이유 없어 기각한다.

재판장판사노행남

판사최리지

판사한웅희

별지