

서울남부지방법원 2022. 4. 8 선고 2019가합110231(본소), 2020가합106504(반소) 판결
[소유권이전등기 · 매매대금 지급 청구]

전 문

원고(반소피고)A아파트 주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 윤영현, 이인화

소송복대리인 변호사 송영규

피고B

피고(반소원고)1. C

2. D

소송대리인 법무법인(유한) 화우

담당변호사 안효섭, 정일권

변론 종결2022. 3. 4.

판결 선고2022. 4. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 B은 원고(반소피고)로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 19.자 매매를
원인으로 한,

나. 피고(반소원고) C은 원고(반소피고)로부터 8,098,439,400원을 지급받음과 동시에, 별지 목록
제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한,

다. 피고(반소원고) D은 원고(반소피고)로부터 1,579,319,280원을 지급받음과 동시에, 별지 목록
제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한,

각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 원고(반소피고)는

가. 피고(반소원고) C으로부터 별지 목록 제2, 3항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 위 각 부동산을 인도받음과 동시에, 원고(반소피고) C에게 8,098,439,400원을

나. 피고(반소원고) D으로부터 별지 목록 제4, 5항 기재 각 부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 위 각 부동산을 인도받음과 동시에, 피고(반소원고) D에게 1,579,319,280원을

각 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 각자 부담한다.

5. 제1항 중 인도 부분 및 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고 B에 대하여는 주문 제1의 가.항과 같은 판결 및 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) C은 별지 부동산 목록 제2, 3항 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) D은 별지 부동산 목록 제4, 5항 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한, 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

반소: 원고는 피고 C에게 8,098,439,400원, 피고 D에게 1,579,319,280원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 5. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 서울 영등포구 E에 있는 A아파트 일대의 11,188.1m²을 사업시행구역으로 하여 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)을 추진할 목적으로 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제16조 제2항에 따라 주택단지 내 전체 구분소유자들 중 약 93.79%(전체 161명 중 151명)의 동의를 얻고 2017. 12. 21. 영등포구청장으로부터 조합설립인가를 받아 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

나. 피고 B은 별지 목록 제1항 기재 부동산의 소유자이고, 피고 C은 별지 목록 제2, 3항 기재 부동산의 소유자이며, 피고 D은 별지 목록 제4, 5항 기재 부동산의 소유자이다(이하 별지 목록 기재 각 부동산 중 중 제○항 기재 부동산을 '제○부동산'이라 하고, 위 각 부동산을 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

다. 제1부동산은 이 사건 정비사업의 사업구역 내에 위치해 있는 서울 영등포구 E 대 11,188.1m²(이하 '이 사건 토지'라고 한다) 지상 아파트 중 1세대이고, 제2, 4부동산은 이 사건 토지 중 합계 948.89/11,188.1 지분(이하 '이 사건 토지 지분'이라 한다)이고, 같은 목록 제3, 5부동산은 이 사건 토지 내에 있는 지하상가인 A상가 건물(지분 100%)이다.

라. 원고는 2019. 4. 4. 피고들에게 조합설립동의 최고서를 발송하여 조합설립 동의 여부를 최고하였고, 피고들은 2019. 4. 5. 위 최고서를 송달받았음에도 조합설립동의 최고기간인 2개월 내에 동의를 하지 아니하여 원고의 조합원이 되지 않았다.

마. 원고는 2019. 7. 26. 피고들에 대하여 구 도시정비법 제59조에서 정한 매도청구를 행사하여 피고들 소유의 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행과 인도를 구하는 내용의 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거]

○ 피고 B: 자백간주(민사소송법 제150조)

○ 피고 D, C: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4 내지 6호증의 각 3 내지 5, 갑 제9 내지 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 매도청구권 행사로 인한 부동산매매계약 성립

1) 구 도시정비법 제39조 제1호1), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 제1항 내지 제4항2)

에

의하면, 주택재건축사업의 사업구역 내의 건축물 또는 토지 소유자가 사업시행자로부터 조합 설립의 동의 여부에 대한 최고를 받고도 2개월 이내에 이를 회답하지 아니한 자는 조합설립에 동의하지 아니한 것으로 간주되고, 이 경우 사업시행자는 해당 소유자의 토지 또는 건축물에 대하여는 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 토지에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결 등 참조).

2) 이 사건에서 보건대, 피고들이 2019. 4. 5. 원고로부터 조합설립 동의 여부에 관한 최고를 받고도 그로부터 2개월 내에 조합설립 동의를 하지 아니하였음은 앞서 본 것과 같다. 또한 원고가 이 사건 소를 제기하면서 피고들에 대하여 이 사건 각 부동산에 대한 매도청구를 하였고, 이 사건 소장 부분이 2019. 8. 19. 피고 B에게, 2019. 8. 16. 피고 C, D에게 각 송달되었음은 기록상 명백하므로, 원고와 피고 B 사이에 제1부동산에 관하여, 원고와 피고 C 사이에는 제2, 3부동산에 관하여, 원고와 피고 D 사이에는 제4, 5부동산에 관하여 각 이 사건 소장 부분 송달일에 그 시가를 매매대금으로 하는 매매계약(이하 '이 사건 각 매매계약'이라 한다)이 성립되었다 할 것이다.

3) 따라서 원고에게 특별한 사정이 없는 한 피고 B은 제1부동산에 관하여 2019. 8. 19.자 매매를 원인으로 한, 피고 C은 제2, 3부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한, 피고 D은 제4, 5부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 제2 내지 5부동산에 대한 매매대금의 결정

1) 제2 내지 5부동산의 매매대금 액수에 대한 판단 가) 피고 C, D이 원고에 대하여 제2 내지 5 부동산에 대한 매매대금의 지급을 구하고, 원고의 매매대금 지급의무가 피고 C, D의

부동산소유권이전등기의무 및 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 이 사건 각 매매계약의 매매대금에 관하여 살핀다.

나) 을 제10호증의 기재, 감정인 F(이하 '감정인'이라 한다)의 감정결과, 위 감정인에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제2 내지 5부동산의 매매계약 체결일 기준 시가가 아래 표의 기재의 "감정평가액"란 기재 각 금액임을 인정할 수 있다.

피고 C	제2부동산(이 사건 토지 지분)	8,003,923,200
제3부동산(A상가 건물 지분)	94,516,2003) 감정인의 2022. 2. 28.자 회신에는 94,495,500원으로 기재되어 있으나, 이는 94,516,200원의 오기임이 기록상 명백하다.	
합계	8,098,439,400	
피고 D	제4부동산(이 사건 토지 지분)	1,560,888,000
제5부동산(A상가 건물 지분)	18,431,280	
합계	1,579,319,280	

다) 따라서 이 사건 각 매매계약의 제2, 3부동산의 매매대금은 합계 8,098,439,400원, 제4, 5부동산의 매매대금은 합계 1,579,319,280원이다.

2) 원고 주장에 대한 판단 가) 종전 토지이용 제한 사항이 반영되어야 한다는 주장 부분

(1) 원고 주장

A아파트 구분소유자들과 피고 C 사이에 진행되었던 관련 민사재판의 판결에 의하면, 종전 피고 C, D은 A상가 건물(제3, 5부동산)에 대하여만 독점적인 점유·사용권을 가지고 있을 뿐, 이 사건 토지 지분(제2, 4부동산)에 대하여는 공유물분할청구권 및 독점적사용권이 없으므로, 이러한 제한이 이 사건 토지 지분의 시가 산정에 반영되어야 하고, 위 토지 지분의 실제 이용상황에 맞게 그 비교표준지와 비교사례를 상가로 상정하여 시가를 평가하여야 한다.

(2) 관련 법리

주택건설사업을 시행하려는 사업주체는 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이때 매도청구에 관하여는

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용한다. 여기에서 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택건설사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조).

따라서 매도청구 대상 토지가 지목이 구거인 현황도로, 지목이 대지인 현황도로 등과 같이 매도청구 당시 당해 토지의 사용에 제한이 있어 교환가치가 현저히 저감된 상태의 토지라고 해도, 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 그 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할 수 있을 뿐이다. 즉, 매도청구 당시의 지목, 사용현황 등을 이유로 감정평가액을 감액하거나 행정조건을 열세로 반영하는 것은 실질적으로는 개발이익을 반영하지 않고 시가를 산정한 것이 되어 허용될 수 없다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결, 대법원 2019. 11. 28. 선고 2019다235566 판결 등 참조).

(3) 판단

갑 제12, 13호증의 각 기재에 의하면 ① 소외 G 주식회사(이하 'G'라 한다)는 1984. 경 당시 지목이 공장용지였던 이 사건 토지(11,188.1m²) 지상에 지하 1층 지상 10층의 건물 3동으로 구성된 A아파트(이하 'A아파트'라 한다)를 신축하면서, 이 사건 토지 중 948.8m² 부분에 지층 545.64m²의 지하상가(A상가) 및 그 지상 주차장, 어린이 놀이터, 썬큰 가든 등 공용시설물을 설치하였고, 1986. 7. 24. 이 사건 토지 중 10,239.21/11,188.1 지분을 A아파트의 대지로 하는 대지권등기를 마친 사실, ② 피고 C은 1991. 1. 28. G로부터 A상가 및 이 사건 토지 중 A아파트의 대지권으로 등기된 부분인 10,239.21/11,188.1 지분을 뺀 나머지 지분(이 사건 토지 지분 948.89/11,188.1)을 매수하여 위 지분에 관한 소유권이전등기를 마친 후, 그 무렵부터 A아파트 구분소유자(이하 '아파트소유자들'이라 한다)들의 승낙 없이 이 사건 토지 중 A상가의 지상 부분과 그 인근의 썬큰가든, 계단, 경사로 등이 설치되어 있는 부분 토지 897.6m²(이하 '상가인근 토지'라고 한다)의 경계에 철문과 담장을 설치한 후 상가인근 토지를 독점적으로 점유·사용한 사실, ③ 피고 C은 2003. 4. 17. 이 사건 토지의 공유자들인 아파트소유자들을 상대로 서울중앙지방법원

2003가합29185호로 이 사건 토지 중 상가인근 토지에 대한 공유물분할의 소를 제기하였고, 아파트소유자들은 같은 법원 2003가합39892호로 피고 C을 상대로 상가인근 토지 지상에 설치된 담장 등 시설물 철거 및 위 토지 인도, 위 토지의 독점적 점유·사용으로 인한 부당이득반환 등을 구하는 반소를 제기한 사실, ④ 이후 위 사건에 관하여 대법원이 2007. 12. 27. "상가인근 토지는 집합건물인 A아파트의 사용에 필요한 범위 내의 대지에 해당하므로 분할청구가 허용될 수 없고, 상가인근 토지의 공유자들인 피고 C과 아파트 소유자들이 위 토지를 공동으로 사용할 수밖에 없다"는 취지의 판결[대법원 2005다66374(본소), 2005다66381(반소) 판결]을 선고한 사실, 이후 위 소송의 환송사건인 서울고등법원 2008나6443(본소), 2008나6450(반소) 사건에서 위 법원은 동일 취지의 판결을 선고하여 그 무렵 그 판결이 확정된 사실은 인정된다.

그러나 이 사건 토지 지분(제2, 4부동산)은 이 사건 토지 중 A아파트 대지권 지분을 제외한 나머지 지분 부분이고, 이 사건 토지가 이 사건 정비사업의 사업구역에 포함되어 있는 사실은 앞서 본 것과 같은바, 위 인정사실 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 사정들 즉, ① 피고 C, D과 아파트소유자들은 이 사건 토지 중 위 피고들이 상가인근 토지 부분을, 아파트 소유자들이 A아파트 대지 부분을 각각 소유하면서 그 지분을 상호명의신탁한 구분소유적 공유관계에 있는 것이 아니라, 이 사건 토지 전체를 서로 공유하는 관계에 있는 점, ② 이 사건 토지 중 A아파트 대지권 부분도 이 사건 토지 지분과 마찬가지로 집합건물의 대지의 일체성 내지 불가분성으로 인한 제한을 받아 그 소유자들의 공유물분할청구 또는 독점적 사용이 허용되지 아니하므로, 관련 민사판결에 따른 법적제한이 이 사건 토지 지분의 시가를 위 A아파트 대지권 지분의 시가보다 감액할만한 사유에 해당한다고 볼 수도 없는 점, ③ 나아가 원고는 위와 같은 법적제한과 무관하게 이 사건 토지 지분을 포함한 이 사건 토지 전체를 별다른 제한 없이 공동주택 부지로 사용할 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 지분은 A아파트의 대지권 지분과 같은 공동주택 대지로 평가·산정되어야 하고, 관련 민사판결에 따른 법적제한이 위 토지 지분의 가액 평가에 반영되어서는 아니 된다고 봄이 타당하다. 따라서 위 원고의 주장은 받아들이지 아니한다.

나) 감정인의 비교사례 선정이 부당하다는 주장 부분

(1) 원고는, '아파트는 그 층, 향의 차이만으로 그 시가에 현저한 차이가 있음에도, 감정인은

비교표준지 및 비교대상을 A아파트 1채로 상정하여 이 사건 토지 지분을 평가한 금액을 그대로 위 토지 지분의 시가로 인정하였고, 이로 인해 그 시가가 실제에 비해 과다하게 산정되었다'는 취지로 주장한다.

(2) 살피건대, 을 제10호증의 기재, 감정인의 감정결과, 감정인에 대한 사실조회결과에 의하면, 앞서 인정한 이 사건 토지 지분 시가가 서울 영등포구 H에 있는 아파트 대지를 비교표준지로 하고, A아파트 I호의 거래사례를 비교사례로 하여 산정된 금액인 사실을 인정할 수 있다.

(3) 그러나 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 사정들 즉, ① 위 비교표준지(서울 영등포구 H)는 이 사건 토지와 용도지역, 이용상황, 주변환경 등이 거의 유사한 이 사건 토지 인근의 아파트 대지이고, 위 A아파트 거래사례는 같은 아파트 J호를 포함하여 이 사건 토지 인근 아파트 거래사례 중 단위면적 당 거래단가가 가장 낮은 거래사례인 점, ② A아파트는 지하 1층 지상 10층의 건물 3동으로 이루어진 아파트 단지인데, 그 중 위 거래사례 대상인 I호의 층, 향 등의 입지 조건에 비추어 위 I호의 거래사례를 비교사례로 선정한 것이 부당하다고 보기는 어려운 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지 인근 아파트를 비교표준지로 선정하고, A아파트 I호를 거래사례로 선정하여 제2, 4부동산의 시가를 산정한 것은 관련 법령에 따른 것으로 적법하다고 봄이 타당하고, 달리 위 감정결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 볼 증거가 없다.

(4) 따라서 원고의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

3) 소결론 따라서, 원고에게, 피고 B은 제1부동산에 관하여 2019. 8. 19. 매매를 원인으로 한, 피고 C은 원고로부터 8,098,439,400원을 지급받음과 동시에, 제2, 3부동산에 관하여 2019. 8. 16.자 매매를 원인으로 한, 피고 D은 원고로부터 1,579,319,280원을 지급받음과 동시에, 제4, 5부동산에 관하여 2019. 8. 16.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 매매대금 원금 청구 부분

원고의 매도청구권 행사에 따라 2019. 8. 16. 원고와 피고 C 사이에 제2, 3부동산에 관하여 매매대금을 8,098,439,400원으로 하는, 원고와 피고 D 사이에 제4, 5부동산에 관하여 매매대금을

1,579,319,280원으로 하는 각 매매계약이 성립한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 위 피고들에게 위 각 매매대금을 지급할 의무가 있다.

나. 지연손해금 청구 부분

1) 피고 C, D은 위 피고들이 제2 내지 5부동산에서 퇴거한 상태로 2020. 5. 12. 반소를 제기하면서 소유권이전등기서류 등을 소송대리인에게 보관시킨 후, 원고의 수령을 기다리는 방법으로 소유권이전등기의무 및 인도의무의 이행제공을 마쳤고, 2021. 6. 11. 내용증명 우편으로 원고에게 위 이행제공 사실을 통지하였으므로, 원고는 위 피고들에게 위 각 부동산의 매매대금에 대한 이 사건 반소장 송달일의 다음날인 2020. 5. 15.부터 연 12%의 비율에 의한 지연손해금도 지급할 의무가 있다고 주장한다.

2) 살피건대, 피고 C, D이 2022. 5. 12. 원고를 상대로 제2 내지 5부동산의 매매대금 지급을 구하는 반소를 제기하여 그 반소장 부분이 2020. 5. 14. 원고에게 송달된 사실은 기록상 명백하다.

3) 그런데 위 반소장 부분이 원고에게 송달된 2020. 5. 14.까지 위 피고들이 원고에게 제2 내지 5부동산에 관한 소유권이전등기의무 및 인도의무의 이행의 제공을 하였다는 사실을 인정할 증거가 없다.

오히려 위 각 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 사정들 즉, ① 피고 C, D은 2020. 5. 12. 이 사건 반소를 제기하면서 원고에게 제2 내지 5부동산 매매대금 중 일부청구로서 각 1억 원씩을 청구하였을 뿐이고, 위 반소장에 위 피고들이 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기 및 인도의무에 관한 이행의 제공을 하였다는 내용이 포함되어 있지 아니한 점, ② 이 사건 반소 제기 당시에는 위 각 부동산의 매매대금 산정을 위한 시가감정도 이루어지지 아니한 상황이었던 점, ③ 위 피고들이 이 사건 반소를 제기할 당시에 소유권이전등기에 필요한 서류를 미리 준비하여 이를 위 피고들의 소송대리인에게 보관시켰다고 볼만한 사정도 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 위 피고들이 제출한 증거들만으로는 위 피고들이 이 사건 반소 제기 전에 원고에게 제2 내지 5부동산에 관한 소유권이전등기의무 및 인도의무의 이행의 제공을 하였다고 보기 어렵다.

4) 한편, 을 제11, 12호증의 각 기재에 의하면, 위 피고들이 2021. 6. 11.경 원고에게 '제2 내지 5부동산에서 퇴거한 상태로 그 소유권이전등기서류 등을 소송대리인에게 보관시킨 후, 원고의

수령을 기다림으로써 소유권이전등기 및 부동산인도 의무의 이행제공을 마쳤으니, 감정평가로 산출된 매매대금 9,677,758,680원을 지급해 달라'는 취지의 내용증명 우편물을 발송하였고, 그 무렵 그 내용증명이 원고에게 도달한 사실이 인정되나, 그러한 사정만으로 위 피고들이 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로 제공하거나, 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인인 원고에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈 것을 최고하였다고 인정하기에 부족하고(대법원 2021. 10. 28. 선고 2020다278354, 278361 판결, 대법원 1996. 7. 30. 선고 96다17738 판결 등 참조), 달리 이를 인정할 증거가 없다

5) 따라서 피고 C, D의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

결국 원고는 피고 C으로부터 제2, 3부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 각 부동산을 인도받음과 동시에, 피고 C에게 8,098,439,400원을, 피고 D으로부터 제4, 5부동산에 관하여 2019. 8. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고, 위 각 부동산을 인도받음과 동시에, 피고 D에게 1,579,319,280원을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고 C, D에 대한 본소청구 및 위 피고들의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고의 나머지 본소청구 및 피고 C, D의 나머지 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김상규

판사이용희

판사박현진

별지

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. 이 경우 재건축결의는 조합 설립에 대한 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자

2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)

2) 구 도시정비법 제48조(구분소유권 등의 매도청구 등)

① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한

구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.

③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 제2항의 기간이 지나면 재건축 결의에 찬성한 각 구분소유자, 재건축 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 뜻을 회답한 각 구분소유자(그의 승계인을 포함한다) 또는 이들 전원의 합의에 따라 구분소유권과 대지사용권을 매수하도록 지정된 자(이하 "매수지정자"라 한다)는 제2항의 기간 만료일로부터 2개월 이내에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에게 구분소유권과 대지사용권을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 재건축 결의가 있는 후에 이 구분소유자로부터 대지사용권만을 취득한 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

3) 감정인의 2022. 2. 28.자 회신에는 94,495,500원으로 기재되어 있으나, 이는 94,516,200원의 오기임이 기록상 명백하다.