

서울북부지방법원 2016. 12. 9 선고 2016나33026(본소), 2016나33033(반소) 판결
[소유권이전등기 · 이자지급청구]

전 문

원고(반소피고), 피항소인
A주택재건축정비사업조합

피고(반소원고), 항소인

B

변 론 종결 2016. 10. 21.

판결 선고 2016. 12. 9.

제 1 심 판결 서울북부지방법원 2016. 4. 22. 선고 2015가단107677(본소), 2016
가단111397(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

(1) 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터

120,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소2014. 11. 19. 접수 제79149호로 마친 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권등기'라 한다)를 각 말소한 상태로 2013. 8. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

(2) 예비적으로, 피고는 원고로부터 122,100,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 근저당권등기를 말소한 상태로 2014. 5. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

나. 예비적 반소

원고는 피고에게 122,100,000원에 대한 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고로부터 122,100,000원과 이에 대한 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2013. 8. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다. 원고의 나머지 본소청구를 기각한다. 예비적으로, 원고는 피고에게 122,100,000원에 대한 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 전제사실

가. 원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)1)에 따라 서울 강북구청장으로부터 2007. 12. 21. 조합설립인가, 2008. 12. 12. 사업시행인가, 2013. 4. 16.사업시행변경인가를 받은 재건축정비사업조합이다.

나. 피고는 원고의 정비사업구역 내에 있는 이 사건 부동산(위 변경인가 후 이 사건근저당권등기가

마쳐졌다)을 소유·점유하고 있으면서 조합설립에 동의하여 원고의 조합원이 된 사람이다.

다. 원고는 도시정비법 제46조에 따라 2013. 5. 30. 조합원을 대상으로 분양신청 만료일을 2013. 7. 28.로 정한 분양신청(이하 '제1차 분양신청'이라고 한다)을 받았다가 분양신청기간이 만료되기 전에 분양신청 만료일을 2013. 8. 11.로 연장하였다.

라. 원고는 2014. 4. 29. 다시 분양신청 만료일을 2014. 5. 16.로 정한 분양신청(이하 '제2차 분양신청'이라 한다)을 공고하였는데, 피고는 제1, 2차 분양신청기간 만료일까지분양신청을 하지 않았다.

마. 원고가 의뢰한 두 감정평가법인과 제1심 감정인(거래사례비교법 적용)의 이 사건부동산에 관한 각 시가감정액은 다음과 같다(제1심 감정인의 두 차례의 감정을 순서대로 '제1차 감정', '제2차 감정'이라 한다).

감정기관	기준일			감정평가액
나라감정평가법인	2013.04.19.	사업시행 변경인가일	청산금 협의 목적	107,000,000원
하나감정평가법인				108,000,000원
제1심 감정인 (2015. 11. 9.자)	2013.08.12.	제1차 분양신청 연장기한 익일	비교사례 : 이 사건 부 동산과 동일 건물 내	120,800,000원

1) 이하 특별한 언급이 없으면 당시 시행 중이던 법을 말한다.

	2014.05.17.	제2차 분양신청 기한 다음날	같은 층 제101호(전유 부분 41.04㎡, 대지권 비율 234분의 19.16)	122,100,000원
	2015.10.30.	현재일		125,700,000원
제1심 감정인 (2016. 4. 6.자)	2013.08.12.	제1차 분양신청 연장기한 익일	비교사례 : 피고가 제시 한 사업구역 외 남측	121,000,000원
	2014.05.17.	제2차 분양신청 기한 다음날	인근 거래사례 중 서울 강북구 F건물 2층 202	122,000,000원
	2015.10.30.	현재일	호	125,800,000원

[인정근거] : 다툼 없는 사실, 갑 2~6, 8, 9호증(이상 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심감정인의 각 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 법리

- (1) 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않은 조합원은 현금청산 대상자로 전환됨으로써 조합원의 지위를 상실하게 되고, 이 경우 재건축조합은 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 현금청산 대상자를 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있는데, 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무의 발생시기, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 등을 평가하는 기준시점, 매도청구권 행사로 매매계약이 의제되는 날은 모두 재건축조합이 도시정비법 제46조에 따라 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조).
- (2) 한편 위와 같은 매도청구의 경우 공평의 원칙상 현금청산 대상자의 권리제한 등기 없는 소유권이전의무 및 인도의무와 재건축조합의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2014. 8. 20. 선고2012다69159 판결의 각 취지 참조).
- (3) 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하고(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420,70437 판결 등 참조), 동일한 사항에 관하여 상이한 수개의 감정 결과가 있을 때 그 중 하나에 의하여 사실을 인정하였다면 그것이 경험칙이나 논리법칙에 위배되지않는 한 적법하다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다36507 판결 등 참조).

나. 피고의 소유권이전등기의무와 원고의 청산금 지급의무의 발생 여부

조합원인 피고가 제1, 2차 분양신청 기회에 분양신청을 하지 않은 사실은 전제사실과 같으므로, 피고는 현금청산 대상자에 해당하고, 원고가 피고에 대하여 매도청구권을 행사한 것은 분명하므로, 원·피고 사이에 매매계약 의제일(= 청산금 평가시점, 청산금 지급의무의 발생시점)에 관하여 다툼이 있는 것은 별론으로 하고, 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결된 것으로 의제되는바, 피고는

원고로부터 정당한 청산금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 권리제한 없는 소유권이전등기절차를 이행하고 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 청산금 평가시점인 매매계약 의제일의 확정

(1) 매매계약 의제일에 관하여 원고는 제1차 분양신청기간의 연장기간 종료일 다음날인 2013. 8. 12.이라고 주장하고(주위적 청구), 피고는 제2차 분양신청기간 종료일다음날인 2014. 5. 17.이라고 주장한다.

(2) 그러나 원고가 도시정비법에 따라 지정한 제1차 분양신청기간이 무효라거나 그 효력을 상실하였다고 볼 근거가 없고, 제2차 분양신청기간은 제1차 분양신청기간의 연장된 기간 마감일로부터도 8개월이나 경과한 후에 시작되었을 뿐만 아니라 제1차 분양신청기간의 연장기간에 해당하는 것도 아니며(대법원 2014. 8. 26. 선고 2012다26787 판결 취지 참조), 제1차 분양신청기간(연장된 기간 포함)을 전후하여 재건축조합과 조합원 사이에 분쟁이 있어 조합원이 분양신청을 할 수 없어서 제2차 분양신청기간을 부여한 경우도 아니다(대법원 2013. 9. 26. 선고 2011다16127 판결의 반대해석). 따라서 피고는 제1차 분양신청기간의 연장기간 안에 분양신청을 하여야 하는데, 그 기간종료일까지 분양신청을 하지 않았으므로²⁾, 매매계약 의제일(=청산금 평가시점, 청산금지급의무의 발생시점)은 원고가 도시정비법 제46조에 따라 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날', 즉 제1차 분양신청기간의 연장기간 다음날인 2013. 8. 12.로 보아야 한다.

라. 청산금의 확정

(1) 청산금의 산정에 관하여 원고는 제1차 감정 결과 중 매매계약 의제일인 2013.8. 12. 기준 평가액인 120,800,000원을 청산금으로 삼아야 한다고 주장하고, 피고는 제1차 감정 결과 중 제2차 분양신청 기한 익일인 2014. 5. 17. 기준 평가액인 122,100,000원을 청산금으로 하여야 하고, 설령 그렇지 않더라도 제2차 감정 결과 중매매계약 의제일인 2013. 8. 12. 기준 평가액인 121,000,000원을 청산금으로 삼아야 한다는 취지로 다툰다.

(2) 앞서 다. 항에서 본 바와 같이 매매계약 의제일, 즉 청산금 평가 기준시점을 2013. 8. 12.로

보아야 하는 이상 2014. 5. 17.을 기준시점으로 삼아야 한다는 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 다음으로 전제사실과 제1심 감정인의 각감정결과, 제1심 법원의 제1심 감정인에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 제1차 감정 결과 중 2013. 8. 12. 기준 평가액 120,800,000원은 아래와 같은 이유로 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵고, 한편 피고가 주장하는 제2차 감정 결과 중 121,000,000원은 감정인의견에 반하여 피고가 제시한 '사업구역 외 남측 인근 거래사례'를 토대로 선정한 비교사례를 기준으로 평가한 금액으로 제1차 감정 평가 결과를 배척할 만한 적정 평가액이 라고 보기 어려우므로, 결국 이 사건 부동산의 청산금은 120,800,000원으로 확정함이 상당하다.

(가) 이 사건 부동산에 관한 제1차 감정은 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률', '도시정비법', '감정평가에 관한 규칙' 등 관계 법령에서 정한 대로 적절하게 거래사례비교법을 적용하여 비교사례를 선정하고, 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교등을 거쳐 산정한 것으로 보인다.

(나) 제1차 감정 당시 제1심 감정인은 시장에서의 매매가격, 시가 수준에 맞추어재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 현실적 · 구체적 개발이익의 기대를 반영하였고, 위와 같은 감정인의 평가방법의 선정이나 구체적인 평가과정에 특별한 오류가 존재한다고 볼 만한 사정이 없다.

(다) 제1차 감정인이 비교사례로 삼은 대상물은 제1차 부동산과 전유부분 면적이 나 대지권 비율이 유사하고 동일한 건물 동일 층에 있는 제101호에 관한 거래사례로 비교사례로 가장 유효 · 적절한 것으로 보이는데도 이를 배제하고 피고가 주장하는 사업구역 밖 남측 인근의 거래사례를 비교사례로 삼아 시가 평가를 하여야 할 특별한 근거가 없다.

마. 청산금에 대한 이자지급의무의 발생 여부

(1) 피고는 청산금 지급의무 발생시점은 2013. 8. 12.로 보는 경우 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 도시정비법 제47조 제1호3)에 따라 그로부터 150일 내에 현금청산하여야 하므로 150일이 지난 2014. 1. 10.부터는 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 가산되어야 한다고 주장한다(피고는 제1심에서는 개정 도시정비법 제47조제2항4)을 적용하여야 한다는 취지로 주장한 적이 있으나, 같은 법 부칙 제8조5)때문에개정법 시행일 이전인 2007. 12. 21. 조합설립인가를 받은

원고에 대하여는 그 적용이 없다).

(2) 그러나 피고 주장의 개정 전 도시정비법 제47조의 규정은 현금청산 대상자로 확정된 경우 현금청산금 지급의무의 시한을 선언한 것일 뿐 앞서 나. 항에서 본 원고의 피고에 대한 청산금 지급의무와 피고의 원고에 대한 권리제한 없는 소유권이전 및 인도의무의 동시이행관계를 배제하는 것이 아니다. 또한 개정 도시정비법은 제47조 제2항을 신설(이하 '신설규정'이라 한다)하여 현금청산 기한을 도과한 재건축조합에 대하여 지연이자 지급의무를 부과하면서 같은 법 부칙 제8조를 두어 개정법률 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 정비사업부터 신설규정을 적용하도록 하고 있다. 만약위와 같은 도시정비법 개정 이전에도 현금청산 기한을 도과한 재건축조합에 대하여 지연이자 지급의무가 인정되는 것이라면 개정법 제47조 제2항의 규정은 확인규정에 불과 하므로 굳이 부칙 제8조와 같은 경과 규정을 둘 이유가 없다(이점에서 신설규정은 위규정 시행 이후 최초 설립인가를 받은 정비사업의 경우에 한하여 조합에게 이자지급의 무를 부여하는 창설적 규정으로 보는 것이 옳다). 결국 현금청산 기한 도과 사실만으로 신설규정 시행 이전에 조합설립인가를 받은 재건축조합인 원고에게 청산금 이자 지급의무가 발생한다는 전제(제2차 분양신청 기한 익일인 2014. 5. 17.로부터 150일이 지난에서 2014. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 주장 포함)한 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

바. 소결론

따라서 피고는 주위적으로, 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 이 사건 부동산의 청산금 120,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 (1) 이 사건 부동산에 관하여 전제사실에서 본 이 사건 근저당권등기를 말소한 상태로, 매매계약일로 의제되는, 제1차 분양신청기간 연장기한 종료일의 다음날인 2013. 8. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, (2) 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

피고는, 매매계약 의제일을 2013. 8. 12.로 보고, 원고의 청산금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무 등이 동시이행관계에 있지 않다고 판단하는 경우, 이 사건 부동산에 관한 청산금

122,100,000원에 대하여, 매매계약 의제일로부터 150일이 지난 2014.1. 10.부터의 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 상당액을 반소로써 구한다고 주장한다.

그러나 앞서 본소에 관한 판단 부분에서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 관한 정당한 청산금은 120,800,000원으로 보아야 하고, 피고 주장과 달리 동시이행관계도 존재하며, 달리 위 청산금에 대하여 피고 주장과 같은 법정이자를 가산하여야 할 아무런근거가 없으므로, 이와 다른 전제에서 한 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 중 주위적 청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 예비적 반소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인데, 제1심 판결은 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 본소청구 중 예비적 청구에 관한 판단을 생략한 채 피고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김병룡, 판사 박재경, 판사 박진숙