

서울북부지방법원 2016. 4. 22 선고 2015가단107813(본소), 2016가단111277(반소) 판결
[소유권이전등기 · 이자지급청구]

전 문

원고(반소피고)A주택재건축정비사업조합

피고(반소원고)B

변론 종결 2016. 3. 18.

판결 선고 2016. 4. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)로부터 112,900,000원을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게,
가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2014. 9. 12. 접수 제59344호로 마친 근저당권설정등기를 말소한 상태로 2013. 8. 12.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,
나. 위 부동산을 인도하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 모두 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

가. 주위적 청구취지 : 주문과 같다.

나. 예비적 청구취지 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 114,300,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2014. 9. 12. 접수 제59344호로 마친 근저당권설정등기를 말소한 상태로 2014. 5. 17.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도하라.

2. 반소

원고는 피고에게 114,300,000원에 대한 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2007. 12. 21. 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 서울 강북구 C 일대 52,476㎡의 재건축정비사업을 위하여 설립된 조합으로서, 서울 강북구청장으로부터 2008. 12. 12. 사업시행인가를, 2013. 4. 16. 사업시행변경인가를 각 받았다.

나. 피고는 위 정비사업구역 내에 있는 이 사건 부동산을 소유·점유하고 있고, 원고 조합의 설립에 동의하였다.

다. 원고는 2013. 5. 30.부터 2013. 7. 28.까지 조합원 분양신청을 받다가 그 기간을 2013. 8. 11.까지로(이하 '제1차 분양신청'이라 한다) 연장하였고, 다시 2014. 4. 29.부터 2014. 5. 16.까지 추가 분양신청(이하 '제2차 분양신청'이라 한다)을 받았다.

라. 그런데 피고는 위 각 분양신청기간 중 분양신청을 하지 않았다.

[인정근거]

다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

피고는 원고 조합의 설립에 동의한 후 분양신청을 하지 않아 원고 조합원의 지위를 상실하였고, 이에 원고는 도시정비법 제39조를 준용하여 매도청구권을 행사하였다. 따라서 피고는 원고로부터 청산금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 주위적으로 제1차 분양신청 종료일 다음날인 2013. 8. 12.자 매매를 원인으로, 예비적으로 제2차 분양신청 종료일 다음날인 2014. 5. 17.자 매매를 원인으로 하여 권리제한등기가 없는 상태로 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고가 조합원 지위를 상실하게 된 시점은 조합원 지위를 유지할 수 있었던 때인 '제2차 분양신청이 종료된 때'로 보아야 하므로, 원고는 2014. 5. 17.을 기준으로 하여 개발이익이 포함되고 적절한 비교사례 선정에 따라 산정된 이 사건 부동산의 시가를 청산금으로 지급하여야 한다.

또한 도시정비법 제47조에서 청산금은 지급의무가 발생한 날로부터 150일 이내에 현금청산을 하도록 규정하고 있으므로 그 이후에는 지체책임이 발생한다. 따라서 원고는 피고에게 청산금 114,300,000원에 대하여 청산금 지급의무가 발생한 날로부터 150일이 경과한 2014. 1. 10.부터 민법 소정의 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고의 청산금 및 이에 대한 위 지연손해금 지급의무와 피고의 소유권이전등기절차 이행의무는 동시이행의 관계에 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

도시정비법에 따른 주택재건축사업에서 조합설립에 동의한 조합원이 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 같은 법 제47조의 현금청산 대상자가 된 경우 조합원의 지위를 상실하여 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지게 되므로, 사업시행자인 주택재건축사업조합은 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 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 다음날'이라고 하여야 하고, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조). 한편, 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 등 참조).

나. 소유권이전등기의무 등의 발생

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 제1차, 제2차 분양신청기간이 모두 만료되었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고로부터 청산금1) 을 지급받음과 동시에 원고에게, 이 사건 부동산에 관하여 권리제한등기가 없는 상태로 분양신청기간 종료일 다음날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 매매계약 성립 의제일 및 청산금 산정시기

살피건대, 갑 제5 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 제2차 분양신청기간은 제1차 분양신청기간 마감일로부터 8개월이나 경과한 후에 시작되었고, 단순히 제1차 분양신청기간의 연장기간으로 볼 수 없는 점, ② 원고는 2013. 5. 30. 조합원을 대상으로 제1차 분양신청 공고를 하면서 분양신청을 하지 않은 자는 현금청산대상이 된다고 고지하였고, 2014. 4. 29. 제2차 분양신청 공고를 하면서 시행취지를 '분양신청을 하지 아니하여 조합원 자격을 상실한 토지 등 소유자들의 조합원 자격 회복 및 분양신청 기회 부여'라고 명시하였는데, 이는 제1차 분양신청기간에 신청을 하지 않은 조합원들이 그 자격을 상실하였음을 전제로 제2차 신청기간에 분양신청을 하는 것을 조건으로 조합원 자격을 회복시켜주겠다는 취지에 불과한 점, ③ 종래 분양신청절차에 따른 신청기간 내에 분양신청을 하지 아니한 자들은 분양신청기간 종료일 다음날에 조합원의 지위를 상실하게 되는데, 새로운 분양신청 공고가 있다고 하여 현금청산자가 된 자를 새로운 분양신청 절차에 따른 규율을 받는다고 보게 되면, 이는 재건축사업에

더는 관여하지 아니하겠다는 의사로 분양신청을 하지 아니하여 조합원의 지위를 상실한 자들을 그 의사에 반하여 강제로 다시 조합의 법률관계에 편입되도록 하는 부당한 결과를 가져올 뿐만 아니라 사업시행자가 새로운 분양신청 여부나 시점을 임의로 선택함에 따라 매매계약 체결일이 달라져 법적 안정성을 저해할 우려도 존재하는 점 등을 종합적으로 고려하여 보면, 제1차 분양신청기간 종료일 다음날인 2013. 8. 12.을 이 사건 부동산에 관한 매매계약의 성립이 의제되는 날 및 청산금 산정의 시기로 봄이 상당하다.

라. 청산금액 산정의 적정성

1) 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하고(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다93790 판결 등 참조), 동일한 사항에 관하여 상이한 수개의 감정 결과가 있을 때 그 중 하나에 의하여 사실을 인정하였다면 그것이 경험칙이나 논리법칙에 위배되지 않는 한 적법하다(대법원 1997. 12. 12. 선고 97다36507 판결 등 참조).

2) 감정인 D의 감정결과에 의하면, 2013. 8. 12.자 기준 이 사건 부동산의 시가는 112,900,000원인 사실을 인정할 수 있고, 을 제1, 2호증의 각 기재만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족한바, 앞서 본 법리와 함께 감정인 D의 감정결과, 이 법원의 감정인 D에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 이 사건 감정가액은 '감정평가에 관한 규칙' 등 관계 법령에서 정한 바에 따라 적절하게 비교사례를 정하고, 사정보정, 시점수정, 가치형성요인비교 등을 거친 점, ② 이 사건 부동산과 연접하여 소재하고 전유부분의 면적과 대지권의 비율이 유사하여 비교가능성이 높은 거래사례(E 제3층 제2호)가 있음에도, 굳이 이 사건 정비사업구역 밖에 있는 인근 거래사례를 기준으로 이 사건 부동산의 시가를 평가할 특별한 이유는 없는 것으로 보이는 점, ③ 감정인은 시장에서의 매매가격, 시가 수준에 맞추어 재건축에 대한 개발이익의 기대를 반영한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 감정결과에 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다.

마. 원고의 이자지급의무의 존부

원고에게 청산금 지급의무와 관련하여 지체책임이 있는지 여부에 관하여 보건대, ① 2012. 2. 1.

법률 제11293호로 개정된 도시정비법 제47조에서는 제2항을 신설하여 사업시행자인 조합에 자연이자지급의무를 부과하도록 하고 있으나, 같은 법 부칙 제8조에서는 개정법률 시행 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 정비사업부터 적용하도록 하는 경과규정을 두었다. 따라서 2007. 12. 21. 조합설립인가를 받은 원고에 대하여는 위 규정에 따라 이자지급을 강제할 수 없다. 또한 ② 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전 구 도시정비법 제47조가 정한 요건에 해당하여 토지 등을 현금으로 청산하여야 하는 경우, 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 청산금 지급의무와 토지 등 소유자가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전등기무는 동시이행의 관계에 있는바(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조), 이 사건 변론 종결일 현재까지 피고가 원고에게 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기 및 그 인도를 마치지 아니한 이상 원고로서는 동시이행의 항변권에 기초하여 청산금의 지급을 거절할 수 있다고 보는 것이 공평의 관념과 신의칙에 부합한다. 따라서 원고가 청산금지급에 있어 지체책임을 진다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

바. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 부동산의 매매대금인 112,900,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 이 사건 부동산에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2014. 9. 12. 접수 제59344호로 마친 근저당권설정등기를 말소한 상태로 제1차 분양신청기간 만료일 다음날인 2013. 8. 12.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구 중 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사김동건

별지

1) 원고는 청산금에서 피고가 조합원의 지위를 상실할 때까지 발생한 조합의 사업비용 중 피고가

부담하여야 할 부분을 공제하여야 한다고 주장하였으나, 2015. 11. 27.자 청구취지변경 신청서를 통하여 이 사건 부동산 가액 전액과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 인도를 구하는 점에 비추어, 원고가 위 사업비 공제 주장을 묵시적으로 철회한 것으로 본다.