

서울북부지방법원 2024. 12. 12 선고 2023가합20260(본소), 2024가합22089(반소) 판결
[소유권이전등기 · 매매대금지급청구]

전 문

원고(반소피고)A 주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 채명석

피고1. B

피고(반소원고)

2. C

피고

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

피고 1 내지 4, 8의 소송대리인 변호사 이경호, 이수희, 이태희

피고 5, 6, 9의 소송대리인 법무법인 센트로

담당변호사 이희창, 임지아

피고 K, L의 승계참가인

M

소송대리인 변호사 배진혁

변론 종결2024. 10. 24.

판결 선고2024. 12. 12.

주 문

1. 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, 피고(반소원고), 피고 K, L의 승계참가인은 원고(반소피고)로부터 별지3 인용내역표의 '매매대금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게, 같은 표의 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 같은 표의 '매매일자'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 각 해당 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 794,000,000원 및 이에 대하여 2024. 6. 22.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, 피고 K, L의 승계참가인에 대한 나머지 청구, 피고(반소원고)에 대한 나머지 본소청구 및 피고(반소원고)의 나머지 반소청구를 각 기각한다.
4. 소송비용은 각자 부담한다.
5. 제1항 중 각 부동산 인도 부분과 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고들(반소원고 포함, 이하 같다) 및 피고 K, L의 승계참가인1)은 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 별지2 매매계약 체결내역표(원고 주장)의 '매매대금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표의 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 같은 표의 '매매일자'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 각 해당 부동산을 인도하라.

2. 반소

원고는 피고(반소원고, 이하 '피고 C'이라 한다)에게 794,000,000원 및 이에 대하여 서울북부지방법원 2024년 물 제5호 물품공탁일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 서울 노원구 N 일대에서 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 2017. 8. 10. 서울특별시 노원구청장으로부터 조합설립인가를 받고 2017. 8. 29. 설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이다.

나. 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 개별 순번에 따라 '이 사건 ○번 부동산'이라 한다)은 이 사건 재건축사업 구역 내에 위치한 부동산들이고, 피고들은 별지3 인용내역표의 '매매목적물'란 각 기재와 같이 이 사건 1 내지 8, 10, 11 부동산(이하 이를 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 각 소유한 사람들이다.

다. K, L는 이 사건 9번 부동산 중 각 1/2 지분을 소유하고 있었는데, K, L의 승계참가인 M(이하 '피고 승계참가인'이라고만 한다)은 이 사건 소 제기 이후인 2024. 1. 31. 이 사건 9번 부동산에 관하여 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 원고는 2021. 6. 14. 서울특별시 노원구청장으로부터 사업시행인가를 받아 같은 달 17일 위 인가가 고시된 후, 조합원들로부터 2022. 11. 10.부터 같은 해 12. 9.까지를 분양신청기간으로 하여 공동주택 및 근린생활시설에 대한 분양신청을 받았고(이하 '1차 분양신청'이라 한다), 조합원들 중 상가 조합원들로부터는 2022. 12. 20.부터 같은 달 28일까지 추가로 분양신청을 받았으나(이하 '2차 분양신청'이라 한다), 당시 원고 조합원이었던 피고들 및 K, L는 위 기간 내에 분양신청을 하지 않았다.

마. 서울특별시 노원구청장은 2023. 9. 6. 이 사건 재건축사업에 관한 관리처분계획을 인가하였고, 다음 날 이를 고시하였다.

바. 이 사건과 관련된 법령의 내용은 아래와 같다.

■ 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것, 이하 '구

도시정비법'이라 한다)

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. 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. 제16조 제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조 제4항에 따라 시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

제46조(분양공고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제28조 제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있다.

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.

③ 제2항에도 불구하고 투기과열지구에서의 정비사업(가로주택정비사업은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)에서 제48조에 따른 관리처분계획에 따라 같은 조 제1항제3호가목 또는 나목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말한다)부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 분양신청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로

조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다.

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자, 제46조제3항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하여야 한다.

■ 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되어 2018. 2. 9. 시행된 것, 이하 '도시정비법'이라 한다)2) 제72조(분양공고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제50조 제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조 제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 분담금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항 제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조 제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의를 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

③ 사업시행자는 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 지연일수(遲延日數)에 따른 이자를 지급하여야 한다. 이 경우 이자는 100분의 15 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 적용하여 산정한다.

■ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제60조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자가 법 제73조 제1항에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 5, 9호증, 을바 1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소에 관한 판단

가. 피고들에 대한 청구에 관한 판단

1) 매도청구권 행사에 따른 매매계약의 성립 가) 도시정비법 제73조 제1항은 '사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음날부터 협의를 시작할 수 있다.'라고 규정하면서 제1호에서 '분양신청을 하지 아니한 자'를 들고

있다. 그리고 도시정비법 제73조 제2항은 '사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.'라고 정하고 있다.

조합원이 분양신청을 하지 아니하거나 철회하는 등 구 도시정비법 제47조와 조합 정관에서 정한 요건에 해당하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원 지위를 상실하고 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조). 이러한 경우 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 구 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이고(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 등 참조), 현금청산에 따른 토지 등 권리의 가액을 평가하는 기준시점과 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

위 판례는 2017. 2. 8. 도시정비법이 전부개정되기 전까지 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 자를 상대로 그 소유 부동산에 관한 소유권이전등기청구를 할 수 있는 직접적인 근거 규정이 없던 때3)에 구 도시정비법 제39조(조합설립에 동의하지 아니한 자 등에 대한 매도청구 규정)를 준용하여 분양신청을 하지 아니한 자를 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다고 판단한 것이다. 이후 2017. 2. 8. 도시정비법이 전부 개정되면서 앞서 본 바와 같이 분양신청을 하지 아니한 자를 상대로 한 매도청구권이 도시정비법 제73조로 명문화되었다. 그런데 구 도시정비법령과 이후 2017. 2. 8. 전부 개정된 도시정비법령의 내용을 고려할 때, 분양신청을 하지 아니하여 현금청산 대상자가 된 자에 대한 매도청구권 행사의 내용이나 절차에 실질적인 변화가 있다고 보기 어려우므로, 위 판례 법리는 현행 도시정비법 제73조에 따른 매도청구에도 그대로 적용된다고 봄이 타당하다.

나) 피고들이 분양신청기간 종료일인 2022. 12. 9.(1차 분양신청 기간 종료일) 또는 2022. 12. 28.(2차 분양신청 기간 종료일)까지 분양신청을 하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 소장의 송달로써 피고들에게 이 사건 재건축사업 구역 내에 있는 이 사건 각 부동산에 관한

매도청구권을 행사한 사실은 기록상 명백하므로, 원고와 피고들 사이에 별지3 인용내역표의 '매매일자'란 각 기재와 같이 분양신청기간 종료일 다음 날인 2022. 12. 10. 또는 2022. 12. 29. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다.

다) 피고 C 등4)의 주장에 관한 판단

(1) 주장 요지

원고는 2차 분양신청 공고를 통해 상가조합원들에게 2022. 12. 20.부터 같은 달 28.까지 분양신청이 가능하다고 통지하였는데 위 분양신청기간은 공휴일을 제외하면 사실상 7일에 불과하여 원고의 분양계획 등을 검토하기에 부족한 시간이어서 상가인 이 사건 2번 부동산을 소유한 피고 C의 분양신청권을 본질적으로 침해한 것이고, 원고는 이 사건 소를 통해 매도청구권을 행사하기 전에 도시정비법 제73조 제1항에 따른 협의절차를 거치지 않았으므로, 원고의 매도청구권 행사는 부적법하다.

(2) 판단

(가) 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고는 원고의 조합원들을 상대로 분양신청기간을 2022. 11. 10.부터 같은 해 12. 9.까지로 하여 1차 분양신청을 공고한 사실, ② 1차 분양신청 공고문에는 공동주택뿐만 아니라 근린생활시설, 즉 '상가'에 관한 분양신청 관련 내용도 포함되어 있는 사실, ③ 원고는 위와 같이 전체 조합원들을 대상으로 한 1차 분양신청 공고 이후에, 추가로 상가 조합원들을 대상으로 하여 2022. 12. 20.부터 같은 달 28.까지 2차 분양신청 공고를 한 사실이 인정된다. 위 인정 사실에 의하면 원고는 조합원이던 피고 C에게 1, 2차 분양신청을 통해 분양신청기간 및 기회를 부여하였음을 알 수 있고, 원고가 분양신청기간을 보장해주지 않았으므로써 피고 C이 분양신청을 하지 못하게 되었다고 보기는 어렵다.

(나) 한편, 도시정비법 제73조 제1항은 '사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다.'라고 정하고 있고, 같은 조 제2항은 '제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음날부터 60일 이내에 매도청구소송을 제기하여야 한다.'라고 규정하고 있다. 또한 도시정비법 시행령 제60조 제1항 본문은 '사업시행자가 법 제73조 제1항에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물

또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다.'라고만 규정하여 도시정비법령에서는 사업시행자와 분양미신청자 간의 협의와 관련하여 그 방법 등에 관하여 특별한 제한을 두지 않고 있다.

위와 같은 규정들에 비추어 보면, ① 도시정비법 제73조 제1항 및 제2항은 매도청구소송으로 분쟁을 해결하기에 앞서 현금청산대상자에게 손실보상에 관한 협의를 충분히 하라는 취지에서 그 기간을 부여한 것으로, 분양신청을 하지 아니한 자에게 손실보상에 관한 협의의 기회를 보장하면서 일정한 시기 내에 매도청구권을 행사하도록 함으로써 분양신청을 하지 않은 사람이 불안정한 지위에 장기간 놓이는 것을 방지하기 위한 것인 점, ② 도시정비법령상 위 협의 절차를 거치지 않았을 경우 제재에 관하여 아무런 규정을 두고 있지 않은 점, ③ 이 사건 소 제기 이후 진행된 조정기일의 경과와 이 사건 변론종결일 현재까지 원고와 피고들 사이에 협의를 성립되지 않은 점 등을 고려하면, 매도청구의 소 제기 이전에 원고가 협의 절차를 거치지 않았다는 사정만으로 도시정비법 제73조 제2항의 매도청구를 할 수 없다고 볼 수 없다. 피고 C 등의 위 주장은 이유 없다.

2) 매매대금의 산정 가) 이 사건 각 부동산의 시가

(1) 사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 자에 대하여 구 도시정비법 제39조에 의한 매도청구권을 행사하면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에 참가하지 않은 자의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되는 것인바, 이때의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서, 노후 되어 철거될 상태를 전제로 하거나 주택재건축사업이 시행되지 않은 현재의 현황을 전제로 한 거래가격이 아니라 그 토지나 건축물에 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, 21556, 21563 판결 등 참조).

(2) 이 법원의 감정평가사사무소 ○(감정인 P)에 대한 감정촉탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 1, 2, 4 내지 8, 10, 11번 부동산의 2022. 12. 10. 기준, 이 사건 3번 부동산의 2022. 12. 29. 기준 각 시가는 별지3 인용내역표의 '감정가액'란 기재 각 해당 금액인 사실이 인정된다.

(3) 이에 대하여 피고 H은, 원고가 지급해야 할 매매대금에 이사비용이 포함되어야 한다는 취지로

주장하나, 앞서 본 법리에 따르면 원고가 지급해야 할 매매대금은 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격을 의미하는 것으로서 매매대금에 이사비용이 포함된다고 볼 수 없으므로, 피고 H의 위 주장은 이유 없다.

나) 근저당권 피담보채무액의 공제

(1) 구 도시정비법 및 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 근거한 매도청구권의 행사로 인한 부동산 매매에서 매수인인 원고의 시가 상당의 매매대금 지급의무와 매도인인 피고들의 소유권이전등기의무 및 이 사건 각 부동산의 인도의무는 동시이행관계에 있고, 부동산 매매계약에서 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면, 그 근저당권이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있으므로(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 등 참조), 구 도시정비법 제39조에 의하여 매도청구권을 행사하는 경우 법원은 위와 같이 개발이익이 포함된 해당 부동산의 시가에서 근저당권의 피담보채무액 등을 공제한 나머지 금원의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 명하여야 한다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 등 참조). 이 경우 지급을 거절할 수 있는 매매대금이 어느 경우에도 근저당권의 채권최고액에 상당하는 금액인 것은 아니고, 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 지급을 거절할 수 있는 매매대금은 위 확인된 피담보채무액에 한정된다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 등 참조).

(2) 앞서 든 증거들과 을가 1, 4, 9, 10호증, 을나 1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 부동산 중 이 사건 4, 5, 8, 10번 부동산에 설정되어 있는 각 근저당권설정등기의 구체적 내역은 별지2 매매계약 체결내역표(원고 주장)의 각 '근저당권설정등기'란 기재와 같고, 위 각 부동산에 마쳐진 각 근저당권의 실제 피담보채무액은 별지3 인용내역표의 '근저당권 피담보채무액'란 기재와 같은 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 4, 5, 8, 10번 부동산에 마쳐진 각 근저당권의 피담보채무액은 위 피담보채무액과 같을 것으로 추인할 수 있으므로, 이 사건 4, 5, 8, 10번 부동산에 설정된 각 근저당권설정등기를 말소하는데 필요한 금액으로 별지3

인용내역표의 '근저당권 피담보채무액'란 기재 각 해당 금액을 인정한다.

따라서 이 사건 4, 5, 8, 10번 부동산의 매매대금은 위 각 부동산의 시가에서
근저당권설정등기말소에 필요한 금액(피담보채무액)을 공제하여 산정한 별지3 인용내역표의
'매매대금'란 기재 각 해당 금액이다.

다) 원고의 사업비 공제 주장에 관한 판단

(1) 주장 요지

원고는 조합설립인가시부터 2차 분양신청 종료일까지 사업비로 총 6,396,195,250원을
지출하였는데, 원고의 정관에 따라 현금청산대상자에 해당하는 피고들은 위 사업비 중 자신의 몫에
해당하는 부분을 원고에게 지급하여야 한다. 2021. 6. 17.경 기준 이 사건 재건축사업 종전 전체자산
가액은 575,625,950,000원으로 위 가액에 대한 피고들 소유의 각 부동산의 자산 비율을 총 사업비
6,396,195,250원에 곱하여 계산하면(= 총 사업비 6,396,195,250원 × 피고들 소유의 각 부동산의
감정가액 / 종전 전체자산 가액 575,625,950,000원) 피고들의 분담액은 별지2 매매계약
체결내역표(원고 주장)의 '공제사업비'란 기재 각 해당 금액과 같으므로, 이 사건 각 부동산의
매매대금에서 위 공제사업비에 해당하는 금액은 공제되어야 한다.

(2) 판단

(가) 현금청산대상자에게 정관으로 조합원 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일부를
부담하도록 하기 위해서는 정관 또는 정관에서 지정하는 방식으로 현금청산 대상자가 부담하게 될
비용의 발생 근거, 분담 기준과 내역, 범위 등을 구체적으로 규정해야 한다. 이와 달리 단순히
현금청산 대상자가 받은 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관
조항만으로는 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수
없다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2017두48437 판결, 대법원 2021. 6. 30. 선고 2020다291340
판결 등 참조).

(나) 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 또는 사정, 즉
① 원고의 정관 제34조 제7항에서 '조합원이 현금 청산시 조합원 지위를 유지하고 있는 동안 사용된
사업비에 대해 종전 자산비율로 공제하고 청산금을 지급하여야 한다.'라고 규정하고 있기는 하나,

이로써 '정관' 또는 '정관에서 지정하는 방식' 등으로 현금 청산대상자가 부담하게 될 비용의 발생 근거, 분담 기준과 내역, 범위 등이 구체적으로 규정되어 있다고 볼 수 없는 점, ② 원고가 사업비 공제의 근거로 제출한 재무상태표(갑 8호증)만으로는 구체적인 사업비 지출 내역을 전혀 알 수 없고 원고의 총회 등에서 위 내용이 결의되었다고 볼 수도 없는 점, ③ 위와 같이 원고 정관에 사업비를 정산할 수 있는 근거가 있기는 하나 추상적인 정관 조항에 불과하고, 이를 구체화하고 특정할 수 있는 원고의 총회 절차 등이 결여되어 있는 이상 원고가 주장하는 사업비를 현금청산대상자들에게 부담시킬 수 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 각 부동산의 매매대금에서 위 사업비를 공제할 수는 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

3) 소결론 따라서 피고들은 원고로부터 별지3 인용내역표의 '감정가액' 기재 각 돈에서 같은 표의 '근저당권 피담보채무액' 기재 각 돈을 공제한 같은 표의 '매매대금'란 기재 각 돈을 지급받음과 동시에, 원고에게 같은 표의 '매매목적물'란 기재 각 부동산에 관하여 같은 표의 '매매일자'란 기재 각 해당 일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 해당 부동산을 각 인도할 의무가 있다.

나. 피고 승계참가인에 대한 청구에 관한 판단

1) 원고의 매도청구권 행사에 따른 매매계약상의 의무가 피고 승계참가인에게 승계되었는지 여부 가) 구 도시정비법 제39조, 집합건물법 제48조의 규정 내용과 취지에 따르면, 재건축 참가 여부를 촉구받은 사람이 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않았는데 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우, 사업시행자는 승계인에게 다시 새로운 최고를 할 필요 없이 곧바로 승계인을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 보아야 한다. 그러나 위 규정은 승계인에게 매도할 것을 청구할 수 있다고 정하고 있을 뿐이고 승계인이 매매계약상의 의무를 승계한다고 정한 것은 아니다. 따라서 사업시행자가 매도청구권을 행사한 이후에 비로소 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우 이미 성립한 매매계약상의 의무가 그대로 승계인에게 승계된다고 볼 수는 없다(대법원 2019. 2. 28. 선고 2016다255613 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 이 사건 재건축사업의 시행자인 원고가 이 사건 소 제기를 통해 K, L에게 매도청구권을 행사한 이후에 비로소 피고 승계참가인은 '임의경매로 인한 매각'을 원인으로

하여 이 사건 9번 부동산을 특정승계하였는데, 피고 승계참가인이 원고에 대하여 이 사건 9번 부동산에 대한 매매계약상의 의무를 승계하였음을 인정할 증거가 없는 이상, 원고가 이 사건 9번 부동산의 종전 소유자에게 매도청구권을 행사함으로써 성립한 매매계약상의 의무가 그대로 피고 승계참가인에게 승계된다고 볼 수 없다.

2) 원고의 피고 승계참가인에 대한 매도청구권 행사에 관한 판단 가) 매매계약의 성립

(1) 구 도시정비법 제39조에 따르면, 주택재건축사업의 사업시행자는 조합 설립에 동의하지 않은 자의 토지 또는 건축물에 대하여 매도청구를 할 수 있다. 이 경우 집합건물법 제48조가 준용되므로 다음과 같은 절차를 밟아야 한다. ① 사업시행자는 조합 설립에 동의하지 않은 토지 또는 건축물의 소유자(그 승계인 포함)에게 재건축 참가 여부를 회답할 것을 지체 없이 서면으로 촉구하여야 한다.

② 촉구를 받은 소유자는 2개월 이내에 회답을 해야 하는데, 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않은 경우, 사업시행자는 회답기간 만료일부터 다시 2개월 이내에 소유자(그 승계인 포함)에게 토지 또는 건축물을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이러한 규정 내용과 취지에 따르면, 재건축 참가 여부를 촉구받은 사람이 재건축에 참가하지 않겠다는 뜻을 회답하거나 2개월 이내에 회답을 하지 않았는데 그 토지 또는 건축물의 특정승계가 이루어진 경우, 사업시행자는 승계인에게 다시 새로운 최고를 할 필요 없이 곧바로 승계인을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2019. 2. 28. 선고 2016다255613 판결 등 참조).

이 사건 9번 부동산의 종전 소유자인 K, L는 1차 분양신청기간 종료일인 2022. 12. 9.까지 분양신청을 하지 않아 원고는 이 사건 소 제기를 통해 K, L에게 매도청구권을 행사한 사실, 그 후 피고 승계참가인이 이 사건 9번 부동산을 승계취득한 사실을 앞서 본 바와 같으므로, 위 법리에 따르면 원고는 피고 승계참가인에게 다시 새로운 협의절차를 거칠 필요 없이 곧바로 피고 승계참가인을 상대로 매도청구권을 행사할 수 있다[앞서 본 바와 같이 도시정비법상 위 협의절차를 거치지 않았을 경우 제재에 관하여 아무런 규정을 두고 있지 않은 점 등에 비추어 보더라도, 피고 승계참가인에 대한 새로운 협의절차가 반드시 필요하다고 보기는 어렵다].

(2) 한편, 도시정비법 제73조 제2항은 분양신청을 하지 아니한 자 등과 협의를 성립되지 아니한 경우 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 매도청구소송을 제기하여야 한다고 규정하면서, 위

기간을 넘겨서 매도청구소송을 제기한 경우에는 같은 조 제3항에서 지연이자를 지급하도록 정하고 있는바, 이러한 규정의 문언과 취지에 비추어 보면, 제소기간이 경과한 후 매도청구소송을 제기하였다고 하더라도 매도청구의 소가 부적법하다고 볼 수 없다.

원고가 2024. 7. 9. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 피고 승계참가인을 상대로 매도청구권을 행사하였음은 기록상 명백하므로, 이에 따라 피고 승계참가인에 대한 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2024. 7. 10. 원고와 피고 승계참가인 사이에 이 사건 9번 부동산에 관한 매매계약이 성립되었다.

나) 매매대금의 산정

(1) 앞서 본 법리(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조)에 따르면 원고와 피고 승계참가인 사이의 매매계약 성립일을 기준으로 이 사건 9번 부동산의 시가를 산정함이 타당하나, 원고는 이 사건 9번 부동산의 시가로 별지2 매매계약 체결내역표(원고 주장)의 '감정가액'란 해당 기재와 같이 620,000,000원을 주장하고 있고, 이에 대해 피고 승계참가인도 특별히 다투지 않고 있으므로, 이 사건 9번 부동산의 시가로 별지3 인용내역표의 '감정가액'란 기재와 같이 620,000,000원을 인정한다.

(2) 앞서 든 증거들과 을바 2호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 9번 부동산에 설정되어 있는 근저당권설정등기의 구체적 내역은 별지2 매매계약 체결내역표(원고 주장)의 '근저당권설정등기'란 해당 기재와 같은데, 위 부동산에 마쳐진 근저당권의 실제 피담보채무액은 별지3 인용내역표의 '근저당권 피담보채무액'란 기재와 같이 420,000,000원인 사실이 인정되고, 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 9번 부동산에 마쳐진 근저당권의 피담보채무액이 위 피담보채무액과 같을 것으로 추인할 수 있으므로, 이 사건 9번 부동산에 설정된 근저당권설정등기를 말소하는데 필요한 금액으로 별지3 인용내역표의 '근저당권 피담보채무액'란 기재와 같이 420,000,000원을 인정한다.

(3) 한편, 원고는 이 사건 9번 부동산 매매대금에 대해서도 별지2 매매계약 체결내역표(원고 주장)의 '공제사업비'란 기재와 같이 피고 승계참가인의 분담액 6,411,463원이 공제되어야 한다고 주장하나, 위 2. 가. 2) 다)항에서 살펴 본 바와 같이 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

(4) 결국 이 사건 9번 부동산의 매매대금은 이 사건 9번 부동산의 시가 620,000,000원에서
근저당권설정등기말소에 필요한 피담보채무액 420,000,000원을 공제하여 산정한 별지3
인용내역표의 '매매대금'란 기재와 같이 200,000,000원이다.

다) 소결론

따라서 피고 승계참가인은 원고로부터 이 사건 9번 부동산의 매매대금 200,000,000원을
지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 9번 부동산에 관하여 2024. 7. 10. 자 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 각 이행하고, 해당 부동산을 각 인도할 의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

가. 관련 법리

쌍무계약에 있어서 당사자의 채무에 관하여 이행의 제공을 엄격하게 요구하면 불성실한
상대당사자에게 구실을 주게 될 수도 있으므로 당사자가 하여야 할 제공의 정도는 그의 시기와
구체적인 상황에 따라 신의성실의 원칙에 어긋나지 않게 합리적으로 정하여야 하는 것이며(대법원
1995. 12. 22. 선고 95다40397 판결, 대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다83827 판결 등 참조),
부동산매매계약에서 매도인의 소유권이전등기절차 이행의무와 매수인의 매매잔대금 지급의무가
동시이행관계에 있는 한 쌍방이 이행을 제공하지 않는 상태에서는 이행지체로 되는 일이 없을 것인바,
매도인이 매수인을 이행지체로 되게 하기 위하여는 소유권이전등기에 필요한 서류 등을 현실적으로
제공하거나 그렇지 않더라도 그 서류 등을 준비하여 두고 매수인에게 그 뜻을 통지하고 수령하여 갈
것을 최고하면 된다(대법원 1996. 7. 30. 선고 96다17738 판결 등 참조).

나. 판단

갑 11호증, 을가 5 내지 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 C의 대리인은
2024. 6. 7. 원고에게 '이 사건 2, 3번 부동산 인도 및 소유권이전등기에 필요한 모든 서류들의
준비를 이미 마쳤고, 2024. 6. 12.경 원고의 사무실로 방문하여 위 각 부동산의 인도 및
소유권이전등기에 필요한 일체의 물품을 제공할 예정이므로, 피고 C의 의무이행과 동시에 매매대금
지급을 요청한다'라는 취지로 내용증명우편을 보냈고, 위 내용증명우편은 같은 달 10. 원고에게
송달된 사실, ② 피고 C은 2024. 6. 12.경 원고의 조합사무실로 찾아가 원고로부터 매매대금을

지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 2, 3번 부동산의 인도 및 소유권이전등기절차에 필요한 일체의 물품을 현실제공하려고 하였으나 이를 이행하지 못한 사실, ③ 이에 피고 C은 같은 날 서울북부지방법원 2024년 물 제5호로 원고를 피공탁자로 하여, 공탁물품을 '등기신청위임장, 매도용 법인인감증명서, 등기관리증, 등기의무자 주민등록초본, 인감증명서(일반), 공실사진, 열쇠'를 내용으로 한 물품공탁(이하 '이 사건 물품공탁'이라 한다)을 마친 사실, ④ 이 사건 물품공탁 사실 및 수령 최고의 의사표시가 포함된 피고 C의 2024. 6. 17. 자 준비서면이 같은 달 21일 원고에게 송달된 사실을 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면, 피고 C은 2024. 6. 12.경 이 사건 물품공탁을 통해 이 사건 2, 3번 부동산의 소유권이전등기의무 및 인도의무에 관하여 이행제공을 하였고 그 이행제공은 현재까지 계속되고 있으므로, 원고는 이 사건 물품공탁 사실 및 수령을 최고한 다음 날인 2024. 6. 22.부터 피고 C에 대한 매매대금 지급의무에 관한 이행지체에 빠졌다고 봄이 타당하다.

따라서 원고는 피고 C에게 별지3 인용내역표의 '매매대금'란 해당 금액 기재와 같이 794,000,000원(= 이 사건 2번 부동산의 매매대금 654,000,000원 + 이 사건 3번 부동산의 매매대금 140,000,000원) 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 이후로서 위 이행 지체일인 2024. 6. 22.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, 피고 승계참가인에 대한 청구 및 피고 C에 대한 본소청구와 피고 C의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고의 피고 B, D, E, F, G, H, I, J, 피고 승계참가인에 대한 나머지 청구 및 피고 C에 대한 나머지 본소청구와 피고 C의 나머지 반소청구는 이유 없으므로, 이를 각 기각한다.

재판장판사신명희

판사강상우

판사김윤서

별지

K, L에 대한 소를 취하하였다.

2) 위법 부칙 제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례)는 "제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다."라고 규정하고 있고, 같은 부칙 제19조(손실보상 시기에 관한 적용례)는 "제73조의 개정규정은 법률 제12116호 도시 및 주거환경정비법 일부개정법률의 시행일인 2013년 12월 24.일 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다."라고 정하고 있는바, 원고는 2017. 8. 10. 조합설립인가를 받고, 위 법 시행 이후 관리처분계획인가를 신청하여 2023. 9. 6. 관리처분계획인가를 받았으므로, 원고의 이 사건 재건축사업에 따른 매도청구권에는 위 법에 따른 규정이 적용된다.

3)구 도시정비법 제47조는 분양신청을 하지 아니한 자에 대하여 '현금으로 청산하여야 한다'라고 규정하고 있었을 뿐 별도로 매도청구에 관하여는 규정하고 있지 않았다.

4) 피고 C, B, D, E, I을 의미한다.