

서울서부지방법원 2015. 9. 23 선고 2015가합31575(본소), 2015가합35546(반소) 판결 [청산금
등 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

8. H

피고(반소원고) 1 주택재건축정비사업조합

변론 종결 2015. 8. 12.

판결 선고 2015. 9. 23.

주 문

1. 피고(반소원고)는,

가. 원고(반소피고) A으로부터 별지 목록 기재 1 부동산에 관하여 서울서부지방법원은평등기소

1991. 5. 23. 접수 제24488호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된상태로 소유권이전등기절차의

이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) A에게 115,000,000원을 지급하고,

나. 원고(반소피고) B로부터 별지 목록 기재 2 부동산에 관하여 서울서부지방법원은평등기소 2011. 2. 14. 접수 제7031호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된 상태로 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) B에게 111,378,000원을 지급하고,

다. 원고(반소피고) C로부터 별지 목록 기재 3, 4 부동산 중 각 1/6 지분에 관하여 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) C에게 78,766,080원을 지급하고,

라. 원고(반소피고) D로부터 별지 목록 기재 5 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) D에게 93,900,000원을 지급하고,

마. 원고(반소피고) E로부터 별지 목록 기재 6, 7 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) E에게 563,055,450원을 지급하고,

바. 원고(반소피고) F로부터 별지 목록 기재 8 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 1988. 7. 27. 접수 제41009호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된 상태로 소유권이전등기절차의 이행 및 위 각 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) F에게 103,000,000원을 지급하고,

사. 원고(반소피고) G로부터 별지 목록 기재 9 부동산에 관하여 서울서부지방법원은평등기소 2011. 4. 1. 접수 제17871호로 경료된 근저당권설정등기, 위 등기소2013. 10. 23. 접수 제55029호로 경료된 근저당권설정등기가 각 말소된 상태로 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) G에게 117,000,000원을 지급하고,

아. 원고(반소피고) H로부터 별지 목록 기재 10 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 2004. 3. 3. 접수 제10364호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된상태로 소유권이전등기절차의 이행 및 위 부동산의 인도를 받음과 동시에 원고(반소피고) H에게 215,000,000원을 지급하라.

2. 피고(반소원고)에게,

가. 원고(반소피고) A은 피고(반소원고)로부터 115,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 1 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 1991. 5. 23.접수 제24488호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된 상태로 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

나. 원고(반소피고) B는 피고(반소원고)로부터 111,378,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 2 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 2011. 2. 14. 접수 제7031호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된 상태로 2014. 2. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

다. 원고(반소피고) C는 피고(반소원고)로부터 78,766,080원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 3, 4 부동산 중 각 1/6 지분에 관하여 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 부동산을 인도하고,

라. 원고(반소피고) D는 피고(반소원고)로부터 93,900,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 5 부동산에 관하여 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

마. 원고(반소피고) E는 피고(반소원고)로부터 563,055,450원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 6, 7 부동산에 관하여 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 부동산을 인도하고,

바. 원고(반소피고) F는 피고(반소원고)로부터 103,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 8 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 1988. 7. 27. 접수 제41009호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된 상태로 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

사. 원고(반소피고) G는 피고(반소원고)로부터 117,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 9 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 2011. 4. 1. 접수 제17871호로 경료된 근저당권설정등기, 위 등기소 2013. 10. 23. 접수 제55029호로 경료된 근저당권설정등기가 각 말소된 상태로 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하고,

아. 원고(반소피고) H는 피고(반소원고)로부터 215,000,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 기재 10 부동산에 관하여 서울서부지방법원 은평등기소 2004. 3. 3. 접수 제10364호로 경료된 근저당권설정등기가 말소된 상태로 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를

이행하고, 위 부동산을 인도하라.

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

4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 이를 10분하여 그 1은 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고)가 각 부담한다.

5. 제1, 2항 중 소유권이전등기절차이행 부분을 제외한 나머지 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.1)

반소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)로부터, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다) A이 95,643,704원, 원고 B이 77,402,877원, 원고 C가 62,715,806원, 원고 D가 77,402,877원, 원고 E이 491,182,441원, 원고 F가 85,172,118원, 원고 G이 97,380,926원, 원고 H이 185,158,876원을 각 지급받음과 동시에 피고에게 주문 제2의 각 항과 같이 소유권이전등기절차를 이행하고 부동산을 인도할 것을 구하는 외에 주문 제2항과 같다.2)

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 서울 은평구 J 일대 30,931㎡를 사업구역으로 한 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)을 시행할 목적으로 2010. 5. 4. 서울특별시 은평구청장으로부터 설립인가를 받은 주택재건축정비사업조합이고, 원고들은 아래 <표1> 기재와 같이 이 사건 정비사업 구역 내에 있는 별지 목록 기재 각 해당 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자들(원고 C는 지분소유권자)이다.

<표1>

원고	부동산 소유 내역 (별지 목록)	근저당권설정등기 내역
1. A	1 부동산	서울서부지방법원 은평등기소 1991. 5. 23. 접수 제24488호
2. B	2 부동산	위 등기소 2011. 2. 14. 접수 제7031호
3. C	3, 4 부동산 중 각 1/6 지분	해당없음
4. D	5 부동산	〃
5. E	6, 7 부동산	〃
6. F	8 부동산	위 등기소 1988. 7. 27. 접수 제41009호
7. G	9 부동산	위 등기소 2011. 4. 1. 접수 제17871호, 2013. 10. 23. 접수 제55029호
8. H	10 부동산	위 등기소 2004. 3. 3. 접수 제10364호

나. 피고는 2013. 12. 5. 은평구청장으로부터 이 사건 정비사업 시행변경인가를 받은 후, 12. 16.부터 2014. 2. 13.까지 원고들을 포함한 조합원들로부터 분양신청을 받았는 데, 원고들은 위 기간 내에 분양신청을 하지 않았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 4(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 및 반소청구에 관한 판단(본소와 반소를 함께 본다)

가. 청산금 지급의무의 발생

'도시 및 주거환경정비법'(이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조 제1항 제1호의 규정에 따라 사업시행자는 토지 등 소유자가 분양신청을 하지 아니한 경우 같은 법 제46조제1항에 따른 분양신청기간 종료일의 다음날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하는바, 사업시행자에게 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 '분양신청기간 종료일 다음날'이고, 현금청산 대상자에 대한

매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

위 법리 및 인정사실에 의하면, 원고들은 이 사건 정비사업의 분양신청기간인 2013. 12. 16.부터 2014. 2. 13.까지 피고에게 분양신청을 하지 않았으므로, 위 분양신청 종료일 다음날인 2014. 2. 14. 현금청산 대상자가 되어 피고와 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약을 체결한 것으로 간주된다. 한편 피고의 원고들에 대한 청산금 지급의 무와 원고들의 피고에 대한 해당 소유 부동산의 소유권이전(이중 원고 A, B, F, G, H의 경우 그들 소유 각 부동산에 마쳐진 근저당권설정등기가 말소된 상태로 소유권이 전) 및 인도의무가 동시이행의 관계에 있음은 당사자가 자인하고 있으므로, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들로부터 각 소유 부동산의 권리제한등기 없는 상태로 소유권이전등기 및 인도를 받음과 동시에 원고들에게 청산금을 지급할 의무가 있다.

나. 청산금액의 산정 및 액수

현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준 시점은 청산금 지급의무가 발생하는 시기인 '분양신청기간의 종료일 다음날'로 봄이 상당하고(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 등 참조), 사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 자에 대하여 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, 노후되어 철거될 상태를 전제로 하거나 주택재건축사업이 시행되지 않은 현재의 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, 21556, 21563 판결 등 참조). 그러므로 이 사건 청산금은 2014. 2. 14.을 기준으로 산정되어야 하고, 한편 감정인 K이 위 법리에 따라 시가감정한 축락회보결과에 의하면 이 사건 각 부동산의 위기준시점 시가는 아래 <표2>와 같으므로, 아래 각 금액을 피고가 원고들에게 지급하여야 할 청산금으로 인정한다.

〈표2〉

원고	부동산 소유 내역 (별지 목록)	기준시점 시가이자 이 사건 청산금(원)
1. A	1 부동산	115,000,000
2. B	2 부동산	111,378,000
3. C	3, 4 부동산 중 각 1/6 지분	78,766,080
4. D	5 부동산	93,900,000
5. E	6, 7 부동산	563,055,450
6. F	8 부동산	103,000,000
7. G	9 부동산	117,000,000
8. H	10 부동산	215,000,000

따라서 피고는 원고들로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 소유권이전등기절차의 이행(원고 A, B, F, G, H의 경우 그들 소유 각 부동산에 마쳐진 근저당권설정등기가 말소된 상태로 소유권이전등기절차의 이행) 및 인도를 받음과 동시에 원고들에게 위〈표2〉 기재 각 청산금을 지급할 의무가 있다.

다. 피고의 항변 및 반소청구원인

이에 대하여 피고는 본소에 대한 항변이자 반소청구원인으로, 2010. 5. 4.부터 2013. 12. 31.까지 소요된 피고 조합의 총 사업비 2,567,205,607원을 원고들의 이 사건정비사업 참여비율(청산개인별 총평가액 ÷ 조합원 감정평가총액)로 계산한 금액만큼이 사건 청산금에서 각 공제하여야 한다고 주장하면서, 원고들을 상대로 피고로부터 위 공제된 금액을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 권리제한 등기 없는 상태의 소유권이전 및 인도를 구한다.

살피건대, 분양신청을 하지 않거나 철회하는 등으로 도시정비법 제47조 및 조합정관이 정한 요건에 해당하여 현금청산 대상자가 된 조합원은 조합원의 지위를 상실하고(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 등 참조), 도시정비법에 의하여 설립된재건축정비사업조합과 그 조합원 사이의 법률관계는 그 근거 법령이나 정관의 규정, 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정에 따라 규율되는 것으로서 그 규정이나 결의 또는 약정으로 특별히 정한 바가 없는 이상, 조합원이 조합원의 지위를 상실하였다고 하더라도 그 조합원이 조합원의 지위에서 얻은 이익을 당연히 소급하여 반환할 의무가 있는 것은 아니다(앞서 든 대법원 2009다32850, 32867 판결 등 참조). 또한 조합원이 도시정비법이나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산 대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하여 더 이상 조합원의 지위에 있지 아니하므로 조합은 현금청산 대상자에게 부과금을 부과·징수할 수 없고, 현금청산 대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 조합의 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에 한하여, 조합은 도시정비법에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 반환을 구할 수 있다고 보는 것이 타당하다(대법원 2014. 12. 24. 선고2013두19486 판결 등 참조).

그런데, 원고들을 비롯한 현금청산 대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 피고의 정비사업비에 관하여 일정 부분을 분담할 것을 피고 정관이나 조합원총회의 결의 또는 약정 등으로 미리 정하였다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고의 사업비 공제 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

따라서 원고들은 피고로부터 위 <표2> 기재 각 청산금을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 2014. 2. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행(원고 A, B, F, G, H의 경우 그들 소유 각 부동산에 마쳐진 근저당권설정등기가 말소된 상태로 소유권이전등기절차를 이행)하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있을 뿐이다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 본소청구는 그 전부가 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 일부 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이우철, 판사 최지경, 판사 유현식

오기임이 명백하다.

2) 피고 역시 주문 제2.바.항 중 근저당권설정등기일을 '1998. 7. 27.'로 구하고 있으나, 이 또한 오기임이 명백하다.