

인천지방법원 2020. 11. 12 선고 2020가합50590 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현

담당변호사 이해미

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고 2, 4, 5, 6의 소송대리인 변호사 홍성훈

변론 종결 2020. 10. 15.

판결 선고 2020. 11. 12.

주 문

1. 피고들은, 원고로부터 별지1 표 '매매대금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에, 원고에게
가. 별지2 표 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2019. 8. 26.자 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하고,

- 나. 위 각 해당 부동산을 인도하라.
- 2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 3. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 미추홀구 H 일대 15,917㎡(이하 '이 사건 사업구역'이라고 한다)에서 주택재건축사업을 시행하기 위하여 2003. 7. 24. 인천 남구청장(이후 '인천광역시미추홀구청장'으로 명칭이 변경되었다)으로부터 조합설립인가를 받고, 2003. 7. 30. 설립등기를 마친 조합이다.

나. 피고들은 이 사건 사업구역 내에 있는, 별지 제2목록 기재 각 해당 부동산(이하 그 순번에 따라 '이 사건 ○ 부동산'이라 하고, 이를 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 현재 소유하면서 점유하고 있는 자들로서, 원고의 조합원이었던 사람들이다.

다. 원고는 2007. 8. 28. 인천광역시 남구청장으로부터 '4동 지하2층 지상 18층 354세대' 규모의 건축물을 건축하는 관리처분계획을 인가받았으나 사업을 추진하지는 못하였다. 원고는 계속하여 2012. 7. 2. 기존 지하2층 지상18층 규모의 공동주택을 지하3층 지상 29층 규모로 확대하고 354세대를 396세대로 늘이는 내용으로 사업시행변경인가를 받았다가, 2019. 5. 27. '6동 지하2층 지상 24층, 합계 386세대'의 주택을 건축하는 내용의 사업시행계획변경인가를 받았다.

라. 원고는 2019. 7. 22. 분양신청기간을 2019. 7. 23.부터 2019. 8. 25.까지로 정하여

조합원들에게 새로이 분양신청을 할 것을 공고하였다. 피고들은 위 분양신청기간내에 분양신청을 하지 않았다.

마. 원고는 2020. 1. 9. 이 사건 소를 제기하면서, 피고들에 대하여 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사한다는 의사표시를 하였다.

바. 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 기준 이 사건 각 부동산의 가액은 별지1 표 '감정평가액'란 기재 각 해당금액과 같다. 이 사건 1 부동산에는 청구금액2,791,670원 및 695,670원(합계 3,487,340원)인 국민건강보험공단, 인천광역시 남구 명의를 각 압류기입등기 및 채권최고액 78,000,000원인 한국주택금융공사 명의를 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있고, 이 사건 3 부동산에는 채권최고액 61,200,000원인 중소기업은행 명의를 근저당권설정등기가 마쳐져 있으며, 이 사건 6 부동산에는 채권최고액 42,000,000원인 주식회사 I 명의를 근저당권설정등기가 마쳐져 있다.

사. 관련 법령 : 별지3 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 감정인 J의 감정결과, 이 법원의 감정인 J, 인천광역시 미추홀구청및 국민건강보험공단 인천남부지사에 대한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

1) 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)상의 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않고[구 도시정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것, 이하 같다) 제38조 참조], 구 도시정비법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없으나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조를

준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 보아야 한다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 구 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의종료일 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 하며, 그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 도시정비법제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다고보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조).

2) 그리고 부동산매매계약에서 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면, 그근저당권이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절할 수있는바(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조), 같은 취지에서 원고는 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 구할 수 있다고 할 것이다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2012다111531 판결 참조).

나. 판단

위 각 관련 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고는 이 사건 소로써 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이다.

따라서 피고들은 원고로부터 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 기준이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액(별지1 표 '감정평가액'란 기재 각 해당금액)에서,이 사건 각 부동산의 압류채권액 또는 등기상 담보한도금액(별지1 표 '부담액'란 기재각 해당금액)을 공제한 나머지 금액에 해당하는, 별지1 표 '매매대금'란 기재 각 돈을 지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 관리처분계획인가를 받은 다음날을 시가 산정 기준일로 삼아야 한다는 주장¹⁾ 피고 C, E, F 및 G은, 현행 도시정비법 제73조가 분양신청을 하지 아니한 자에 대하여 관리처분계획의 인가를 받은 다음날부터 90일 이내에 손실보상에 관한 협의를 하도록 되어 있으므로, 청산 대상이 되는 부동산 시가의 산정 기준일 또한 관리처분계획인가를 받은 다음날이 되어야 한다고 주장한다.

2) 살피건대, 전부개정된 현행 도시정비법의 규정 중 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치와 관련된 위 규정은, 전부개정 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하거나 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용된다[도시정비법 부칙(2017. 2. 8. 법률 제14567호) 제18조 참조].

3) 원고가 현행 도시정비법 전부개정 전인 2007. 8. 28.에 최초로 관리처분계획을 인가받은 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 그 뒤에 원고가 관리처분계획 변경인가를 받았는지와 무관하게, 이 사건 원고와 피고들 사이에는 구 도시정비법의 관련 규정들이 적용된다고 봄이 상당하다. 그러므로 현행 도시정비법의 해석에 관한 위 주장의 당부는 별론, 현행 도시정비법의 관련 규정이 적용됨을 전제로 하는 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

나. 감정평가액이 너무 낮다는 주장

1) 피고들은, 도시정비법에 의한 매도 청구에 있어 시가는, 물가상승률은 물론재건축으로 발생할 개발이익도 포함되어야 할 것인데, 이 사건 각 부동산에 관한 감정평가액은 물가상승률, 개발이익, 다른 감정 사례 등이 적정하게 반영되지 않아 부당하다는 취지로 주장한다.

2) 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2017. 9. 7. 선고 2017다234217 판결 등 참조).

3) 이 법원의 감정인 J에 대한 감정결과 및 사실조회결과에 의하면, 이 사건 각부동산의 시가에는 인근 지역 유사 부동산의 거래 및 평가 사례, 재건축으로 인한 개발이익 등이 반영되어 있고, 그 평가에 이른 과정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보아 지 않는다. 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

다. 실제 피담보채무액 공제 주장

- 1) 또한 피고 B 및 G은 이 사건 1, 6 부동산에 관하여 설정된 근저당권의 실제피담보채무액만을 공제해야 하는데, 피고 B의 실채무액은 58,881,029원, 피고 G의 실채무액은 30,861,801원이라는 취지로도 다룬다.
- 2) 앞서 살핀 바와 같이, 사업시행자인 재건축조합은 사업수행을 위하여 필요한 경우에는 스스로 토지 등 소유자에게 청산금 중 권리제한등기를 말소하는 데 필요한 금액을 공제한 나머지 금액만을 지급하고 토지 등에 관한 소유권이전등기 및 인도를 구할 수 있고, 근저당권설정등기가 말소되지 않은 경우에는 근저당권의 채권최고액 또는 채권최고액의 범위 내에서 확정된 피담보채무액에 해당하는 청산금에 대하여 동시이행의 항변권에 기초하여 지급을 거절할 수 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 판결 등 참조).
- 3) 살피건대, 을가 제1호증 및 을나 제1호증은 조회일 당시 피고 B 및 G의 채무액이 기재된 부채증명서에 불과한바, 위 각 부채증명서 기재만으로는 이 사건 1, 6부동산에 대한 근저당권 피담보채무, 즉 피고 B 및 G의 각 채무가 위 피고들이 주장하는 위 금액으로 확정되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고는 위 각 부동산에 설정된 근저당권의 각 채권최고액에 해당하는 청산금의 지급을 거절할 수 있다고 할 것이다. 피고 B 및 G의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 각 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장윤선, 판사 오한승, 판사 우희성

별지1

매매대금 표

피고	대상 부동산	감정평가액	부담액 (근저당권채권최고액 +압류금액)	매매대금
B	연번1	84,200,000원	81,487,340원	2,712,660원
C	연번2	79,200,000원		79,200,000원
D	연번3	83,600,000원	61,200,000원	22,400,000원
E	연번4	85,200,000원		85,200,000원
F	연번5	83,600,000원		83,600,000원
G	연번6	83,600,000원	42,000,000원	41,600,000원

별지2

대상 부동산 표

연 번	피고	구분	대상 부동산
1	B	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 H, K에 있는 L동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층아파트 1층 360.11㎡ 2층 360.11㎡ 3층 360.11㎡ 4층 360.11㎡ 5층 360.11㎡ 지하실 187.93㎡ 깨스실 3.96㎡ (전유부분의 표시) 제4층 N호 철근콘크리트조 60.01㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 H 대 6009㎡ 2. 인천광역시 미추홀구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 미추홀구 O 대5㎡ 대지권의 종류 : 1, 2 소유권 대지권의 비율 : 14852분의 43.107
2	C	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 H, K에 있는 P동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층아파트 1층 442.87㎡ 2층 442.87㎡ 3층 442.87㎡ 4층 442.87㎡ 5층 442.87㎡ 지하실 230.21㎡ 깨스실 4.85㎡ (전유부분의 표시) 제3층 Q호 철근콘크리트조 55.35㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 H 대 6009㎡ 2. 인천광역시 미추홀구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 미추홀구 O 대5㎡

			대지권의 종류 : 1, 2 소유권 대지권의 비율 : 14852분의 39.764
3	D	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 H, K에 있는 R동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층아파트 1층 357.42㎡ 2층 357.42㎡ 3층 357.42㎡ 4층 357.42㎡ 5층 357.42㎡ 지하실 186.34㎡ 개스실 3.86㎡ (전유부분의 표시) 제1층 S호 철근콘크리트조 59.56㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 H 대 6009㎡ 2. 인천광역시 미추홀구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 미추홀구 O 대 5㎡ 대지권의 종류 : 1, 2 소유권 대지권의 비율 : 14852분의 43.107
4	E	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 H, K에 있는 R동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층아파트 1층 357.42㎡ 2층 357.42㎡ 3층 357.42㎡ 4층 357.42㎡ 5층 357.42㎡ 지하실 186.34㎡ 개스실 3.86㎡ (전유부분의 표시) 제2층 T호 철근콘크리트조 59.56㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 H 대 6009㎡ 2. 인천광역시 미추홀구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 미추홀구 O 대 5㎡ 대지권의 종류 : 1, 2 소유권 대지권의 비율 : 14852분의 43.107
5	F	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 H, K에 있는 R동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M

			철근콘크리트조 슬래브지붕 5층아파트 1층 357.42㎡ 2층 357.42㎡ 3층 357.42㎡ 4층 357.42㎡ 5층 357.42㎡ 지하실 186.34㎡ 깨스실 3.86㎡ (전유부분의 표시) 제4층 N호 철근콘크리트조 59.56㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 H 대 6009㎡ 2. 인천광역시 미추홀구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 미추홀구 O 대5㎡ 대지권의 종류 : 1, 2 소유권 대지권의 비율 : 14852분의 43.107
6	G	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 H, K에 있는 R동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층아파트 1층 357.42㎡ 2층 357.42㎡ 3층 357.42㎡ 4층 357.42㎡ 5층 357.42㎡ 지하실 186.34㎡ 깨스실 3.86㎡ (전유부분의 표시) 제5층 U호 철근콘크리트조 59.56㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 토지의 표시 : 1. 인천광역시 남구 H 대 6009㎡ 2. 인천광역시 미추홀구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 미추홀구 O 대5㎡ 대지권의 종류 : 1, 2 소유권 대지권의 비율 : 14852분의 43.107

별지3

관 련 법 령

※ 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것)

제8조(주택재개발사업 등의 시행자)

④ 시장·군수는 정비사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 직접 정비사업(주거환경개선사업은 제외한다. 이하 이 조 및 제9조에서 같다)을 시행하거나, 시장·군수가 토지등소유자·「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조 제12호에 따른 민관합동법인 또는 신탁업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자(이하 "지정개발자"라 한다) 또는 주택공사등(주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수는 제1호, 제2호 및 제8호에 해당하는 경우에만 지정개발자를 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다.

1. 천재·지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때

제38조(토지 등의 수용 또는 사용) 사업시행자는 정비구역 안에서 정비사업(주택재건축사업의 경우에는 제8조제4항 제1호의 규정에 해당하는 사업으로 한정한다)을 시행하기 위하여 필요한 경우에는 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 제3조의 규정에 의한 토지·물건 또는 그 밖의 권리를 취득하거나 사용할 수 있다. 다만, 가로주택정비사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

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. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자

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

3. 제8조제4항에 따라 시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의할 하지 아니한 자

제46조(분양광고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금 내역 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.

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 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.

제48조(관리처분계획의 인가 등)

① 사업시행자(제6조제1항제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 및 같은 조 제5항의 방법으로 시행하는 주거환경관리사업의 사업시행자는 제외한다)는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 같으며, 이 경우 조합은 제24조제3항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제3호부터 제5호까지에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 다음 각 목에 따른 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액. 다만, 가목과 다

목의 경우에는 제46조의2제1항에 따라 선정된 기업형임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 조합원 분양분(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

나. 일반 분양분

다. 기업형임대주택

라. 임대주택

마. 그 밖에 부대·복리시설 등

4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행인가 전에 제48조의2제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가 받은 날을 기준으로 한 가격)
5. 정비사업비의 추산액(주택재건축사업의 경우에는 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기
6. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
7. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
8. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 대하여 대통령령이 정하는 사항

※ 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것)

제47조(분양신청의 절차 등)

① 법 제46조제1항에 따라 사업시행자는 법 제28조제4항에 따른 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 60일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청서
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양신청자격
8. 분양신청방법
9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법

10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치

11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

(이하 생략)

제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차)

사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다.

제50조(관리처분계획의 내용)

법 제48조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제47조의 규정에 의하여 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 정비사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
3. 법 제48조제3항 전단의 규정에 의한 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
4. 제52조제1항제4호의 규정에 의한 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관 등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
5. 기존 건축물의 철거 예정시기

※ 도시 및 주거환경정비법

제64조(재건축사업에서의 매도청구)

① 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제35조제3항부터 제5항까지에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자
2. 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의하지 아니한 자
- ② 제1항의 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.
- ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

④ 제2항의 기간이 지나면 사업시행자는 그 기간이 만료된 때부터 2개월 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

제72조(분양광고 및 분양신청)

① 사업시행자는 제50조제7항에 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 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수 등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 분양금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 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.

④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양광고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

⑤ 사업시행자는 정관등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제73조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다.

⑥ 제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 투기과열지구의 정비사업에서 제74조에 따른 관리처분계획에 따라 같은 조 제1항제2호 또는 제1항제4호가목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분의 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말한다)부터 5년 이내에는 투기과열지구에서 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 분양신청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다.

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. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 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(지연일수)에 따른 이자를 지급하여야 한다. 이 경우 이자는 100분의 15 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 적용하여 산정한다.

제74조(관리처분계획의 인가 등)

① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계
2. 분양대상자의 주소 및 성명
3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)
4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 일반 분양분

나. 공공지원민간임대주택

다. 임대주택

라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른

- 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기
7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
 8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
 9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항
(이하 생략)

부칙 <제14567호, 2017.2.8>

제16조(매도청구에 관한 적용례) 제64조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하거나 사업시행자를 지정하는 경우부터 적용한다.

제17조(분양공고에 관한 적용례) 제72조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업시행계 확인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례) 제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제30조제1항의 재결 신청을 청구한 경우에는 제73조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.

※ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제59조(분양신청의 절차 등)

① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청기간 및 장소
4. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
5. 분양신청자격
6. 분양신청방법
7. 토지등소유자와의 권리자의 권리신고방법
8. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제72조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제8호의 사항
2. 분양신청서
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

(이하 생략)

제60조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자가 법 제73조제1항에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 재개발사업의 손실보상액의 산정을 위한 감정평가업자 선정에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 따른다.

(이하 생략)

제62조(관리처분계획의 내용)

법 제74조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제73조에 따라 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 법 제79조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
3. 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
4. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
5. 기존 건축물의 철거 예정시기
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

※ 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

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 만료일부터 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.

⑤ 제4항에 따른 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유자가 건물을 영도(영도)하면 생활에 현저한 어려움을 겪을 우려가 있고 재건축의 수행에 큰 영향이 없을 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 의하여 대금 지급일 또는 제공일로부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 영도에 대하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

⑥ 재건축 결의일부터 2년 이내에 건물 철거공사가 착수되지 아니한 경우에는 제4항에 따라 구분소유권이나 대지사용권을 매도한 자는 이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당하는 금액을 그 구분소유권이나 대지사용권을 가지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만, 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 제6항 단서에 따른 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 날부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 제6항 본문을 준용한다. 이 경우 같은 항 본문 중 "이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에"는 "건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 것을 안 날부터 6개월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년 중 빠른 날까지"로 본다. 끝.