

인천지방법원 2020. 8. 20 선고 2020가단201810 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현

담당변호사 이해미

피 고 1. B

2. C

3. 주식회사 D

소송대리인 E

4. F

5. G

6. H

7. I

피고 5 내지 7의 소송대리인 법무법인 박앤정

담당변호사 정현영

변론 종결 2020. 7. 9.

판결 선고 2020. 8. 20.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 별지 제1목록 '매매대금(원)'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에

원고에게 별지 제2목록 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2019. 8. 26.자 매매를
원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 각 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 미추홀구 J 일대 15,917㎡에 대한 재건축사업을 목적으로 2003. 7.30. 설립된
조합이고(이하 '원고조합'이라고 한다), 피고들은 별지 제2목록 기재 각 해당 부동산(이하 '이 사건 각
부동산'이라고 하고, 개별 부동산은 그 순번에 따라 '이 사건 ○ 부동산'이라고 한다)을 현재
소유하면서 점유하고 있는 자들로서 원고조합의 조합원들이다.

나. 원고조합은 2007. 8. 28. 인천광역시 남구청장(이후 '인천광역시 미추홀구청장'으로 명칭이
변경되었다)으로부터 '4동 지하2층 지상 18층 354세대' 규모의 건축물을 건축하는 관리처분계획을
인가받았으나 사업을 추진하지는 못하였다. 원고조합은 계속하여 2012. 7. 2. 기존 지하2층
지상18층 규모의 공동주택을 지하3층 지상 29층 규모로 확대하고 354세대를 396세대로 늘이는
내용으로 사업시행변경인가를 받는 등 하다가 2019. 5. 27. '6동 지하2층 지상 24층, 합계
386세대'의 주택을 건축하는 내용의 사업시행계획변경인가를 받았다.

다. 원고조합은 2019. 7. 22. 분양신청기간은 2019. 7. 23.부터 2019. 8. 25.까지 34일간으로

정하여 조합원들에게 새로이 분양신청을 할 것을 공고하고, 분양과 관련된 각종 사항이 기재된 "재분양신청 안내서"라는 책자를 등기우편으로 조합원들에게 발송하고 전화상으로 분양신청 관련 안내를 하였으며, 재분양신청 안내서 등은 그 무렵 피고 주식회사 D(2019. 7. 23. 도달)을 비롯한 피고들에게 도달하였다. 그러나 피고들은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않았다.

라. 원고조합은 피고들을 상대로 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사한다는 취지의 이 사건 소를 제기하였다.

마. 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 기준 이 사건 각 부동산의 가액은 별지 제1목록 기재 "감정평가액(원)"란의 각 해당금액과 같고, 이 사건 3 부동산에는 청구금액 합계 286,543,820원의 가압류 내지 압류기입등기가, 이 사건 4 부동산에는 청구금액 11,077,336원의 가압류기입등기가, 이 사건 6 부동산에는 채권최고액 240,000,000원의 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 8호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정인 K에 대한 감정축탁결과, 이 법원의 전주시장에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 「도시 및 주거환경정비법」 상의 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않고[구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것. 이하 '구 도시정비법'이라고만한다) 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 '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 보아야한다(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 수있고(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조), 가압류집행이 되어 있는 경우에도 가압류의 피보전채권액에 상당한 매매대금의 지급을 거절할 수 있는바(대법원1999. 6. 11. 선고 99다11045 판결 참조), 같은 취지에서 원고조합은 근저당권의 채권최고액과 압류 및 가압류의 청구금액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 구할 수 있다고 할 것이다(대법원 2013. 3.14. 선고 2012다111531 판결 참조).

3) 위 각 관련 법리에 비추어 앞서 인정한 사실을 살펴보면, 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고조합은 이 사건 소로써 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고조합과 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다. 따라서 피고들은 원고조합으로부터 '분양신청기간의 종료일다음날인 2019. 8. 26. 기준 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액에서 이 사건 각 부동산의 부담액을 공제한 나머지 금액'인 별지 제1목록의 "매매대금(원)"란 해당 금액을 지급받음과 동시에 원고조합에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장 등에 관한 판단

1) 피고 H은 이 사건 6 부동산에 관하여 설정된 근저당권의 실제 피담보채무액만을 공제해야 한다고 주장하므로 살피건대, 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). 그런데 을바2호증의 기재만으로는 이 사건 6 부동산에 대한 근저당권 피담보채무가 확정되었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고는 이 사건 6 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액에 해당하는 청산금의 지급을 거절할 수 있다고 할 것이다. 따라서 피고 H의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고 G, H, I는 이 사건 각 부동산의 감정평가액에 개발이익 반영되지 아니하여서 부당하다는 취지로 주장하나, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는 것인바(대법원 2017. 9. 7. 선고 2017다234217 판결 등 참조), 이 법원의 감정인 K에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 각 부동산의 시가에는 재건축으로 인한 개발이익이 반영되어 있고, 그 평가에 이른 과정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 이 사건 감정촉탁결과에 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보이지 않으므로, 위 피고들의 위 주장은 이유 없다.

3) 피고 주식회사 D은 원고조합으로부터 제대로 된 분양신청 안내를 받지 못하였으므로, 현금청산자의 지위에 있다고 보기 어렵다는 취지로 주장하나, 피고 주식회사D이 2019. 7. 23. 재분양신청 안내서 등을 송달받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 주식회사 D의 위 주장은 이유 없다.

3. 결 론

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

판사 문주희

별지

제1목록

피고	대상 부동산	감정평가액(원)	부담액 (근저당권채권최고액 +압류금액)	매매대금(원)
B	연번1	171,000,000		171,000,000
C	연번2	176,200,000		176,200,000
원D	연번3	227,600,000	286,543,820	0
F	연번4	226,200,000	11,077,336	215,122,664
G	연번5	233,900,000		233,900,000
H	연번6	368,800,000	240,000,000	128,800,000
I	연번7	185,700,000		185,700,000
	연번8	149,400,000		149,400,000

별지

제2목록

연번	과고	구분	대상 부동산
1	B	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제지하층 O호 철근콘크리트조 지하실 43.35㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.794
2	C	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제지하층 P호 철근콘크리트조 지하실 13평5홉1작 (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 41.12
3	과D	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제지하층 Q호 철근콘크리트조 지하실 57.69㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 54.204
4	F	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J

			[도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제지하층 R호 철근콘크리트조 지하실 48.99㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 44.968
5	G	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제지하층 S호 철근콘크리트조 지하실 15평8홉7작2제 (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 48.957
6	H	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제1층 O호 철근콘크리트조 133.616㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 48.957
7	I	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시)

			제1층 P호 철근콘크리트조 67.273㎡ (대지권의 표시) 1.2 소유권대지권 14852분의 54.204
8	집합건물		(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 J [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 L 철근콘크리트조 슬래브 지붕 2층 상가 1층 672.8㎡ 2층 672.8㎡ 지하실 66.24㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 J 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 M 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제1층 T호 철근콘크리트조 50.483㎡ (대지권의 표시) 1.2 소유권대지권 14852분의 36.618