

인천지방법원 2024. 4. 23 선고 2023가합56001(본소), 2024가합52143(반소) 판결

[소유권이전등기 · 청산금(증액)지급 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 산하

담당변호사 김명식

피고(반소원고) B

피 고 1. C

2. D

3. E

4. F

피고 2 내지 4의 소송대리인 법무법인 한일

담당변호사 김정수

변 론 종 결 2024. 3. 26.

판 결 선 고 2024. 4. 23.

주 문

1. 피고(반소원고) B, 피고 C, D, E, F은 원고(반소피고)로부터 별지2 표 ‘매매대금’란 기재 각 해당

금액을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 별지1 목록 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2022. 8. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고) B에게 129,200,000원을 지급하라.

3. 피고(반소원고) B의 나머지 반소 청구를 기각한다.

4. 소송비용은 본소, 반소를 통틀어 각자 부담한다.

5. 제1항 중 부동산인도 부분, 제2항은 각 가집행할 수 있다

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B에게

303,000,000원 및 이에 대하여 2023. 4. 20.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 연수구 G 일대 약 26,984.10㎡에 A 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립된 주택재건축정비사업조합으로서, 2009. 7. 24. 인천 연수구청장으로부터 조합설립인가를 받은 후 2009. 7. 29. 조합설립등기를 마쳤다. 원고는 2012. 7. 13. 인천 연수구청장으로부터 이 사건 사업에 관한 사업시행인가를 받았고, 위 사업시행인가는 2012. 7. 16. 고시되었다.

나. 피고들은 이 사건 사업 구역 내에 소재하는 별지1 목록 '대상 부동산'(이하 별지1 목록 제O

부동산이라 한다)을 각 소유하고 있는 사람들이다.

다. 이 사건 사업 구역이 속한 인천 연수구는 2020. 6. 19. 투기과열지구로 지정되었다가 2022. 9. 6. 투기과열지구 지정이 해제되었다.

라. 원고는 2022. 7. 8.부터 같은 해 8. 9.까지 이 사건 사업에 관한 조합원 분양신청 공고를 하면서 분양신청을 받았는데, 피고 C, D, E, F은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하였고, 피고 B은 위 기간 내에 분양신청을 하였으나 원고의 조합설립인가 및 이 사건 사업 구역이 투기과열지구로 지정된 후인 2020. 7. 1.경 소유권을 취득한 자로서, 도시정비법 제39조 제2항1) 본문에 의해 조합원의 자격을 취득하지 못하였다.

마. 원고는 2023. 4. 19. 인천 연수구청장으로부터 관리처분계획인가를 받았고, 위 관리처분계획인가는 같은 날 고시되었다.

바. 원고의 조합 정관 제44조 제4항에 따르면, 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청을 철회한 자 또는 도시정비법 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 의해 분양대상에서 제외된 자 등은 관리처분계획이 인가·고시된 다음날로부터 90일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하기로 되어있다.

사. 원고와 피고들은 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날인 2023. 4. 20.부터 90일이 경과하였음에도 손실보상에 관한 협의에 이르지 못하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 아니하였거나 도시정비법 제39조 제2항 본문에 의하여 조합원의 자격을 취득하지 못하였으므로 도시정비법 제73조 제1항2)에 따라 현금청산 대상자의 지위에 있게 되었다.

따라서 원고는 피고들을 상대로 도시정비법 제73조 제2항3) 및 원고의 조합 정관 제44조 제4항에 따라 이 사건 소장 부분 송달로써 매도청구권을 행사한다.

나. 피고 C의 주장

피고는 인천지방법원 2023머12651 사건의 조정을 갈음하는 결정을 통해 이 사건 사업에 따른 공동주택 중 일부를 조합원분양가로 분양받기로 하였으므로 현금청산 대상자가 아니다.

다. 피고 B의 주장

이 법원의 감정은 피고 B이 소유한 별지1 목록 제2 부동산의 시가를 과소평가한 잘못이 있다. 원고는 위 피고에게 적정하게 산정된 현금청산금 303,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

라. 피고 D, E, F의 주장

이 법원의 감정은 피고 D, E, F 소유의 별지1 목록 제3 내지 5 부동산의 시가를 과소평가한 잘못이 있으므로, 위 감정에 근거한 현금청산금을 지급받는 조건으로는 원고의 청구에 응할 수 없다.

3. 본소 청구에 관한 판단

가. 피고 C의 현금청산 대상자 지위 인정 여부

살피건대, 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고와 피고 사이의 인천지방법원 2023머12651 조합원지위 확인 사건에 관한 위 법원의 2023. 8. 2.자 조정을 갈음하는 결정은 피고 C이 조합원의 지위를 상실하게 된 경위 및 위 피고의 건강상태 등을 참작하여 위 피고에게 이 사건 사업으로 신축되는 공동주택 중 일부를 조합원분양가에 상응하는 금액으로 분양한다는 취지일 뿐 피고 C의 조합원의 지위를 인정한다는 내용의 결정이 아닌 점, 그 밖에 위 피고에게 조합원의 지위가 인정됨을 확인할 수 있는 증거가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 위 피고에게 현금청산 대상자의 지위가 부정된다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없는바, 위 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 원고의 매도청구권 행사에 따른 매매계약의 성립 및 그 기준일에 관한 판단

1) 관련 법리

현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합 탈퇴자에 준하는 신분을 가지게 되는 것이며(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결), 이 경우 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 특별한 사정이 없는 한 도시정비법 제72조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 ‘분양신청기간의 종료일 다음날’이라고 하여야 하고(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결), 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점과 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다7A15 판결).

2) 구체적 판단

살피건대, 앞서 인정된 바와 같이 피고들은 모두 현금청산 대상자에 해당하고, 원고가 이 사건 소를 통해 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에 이 사건 사업의 분양신청기간 종료일 다음날인 2022. 8. 10. 별지1 목록 각 대상 부동산에 관하여 매매계약이 성립되었다고 봄이 타당하다.

따라서 피고들은 원고에게 별지1 목록 각 대상 부동산에 관하여 2022. 8. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 원고가 피고들에게 각 지급하여야 할 대금의 액수에 관한 판단

1) 원고의 청산금 지급의무

도시정비법 제73조에 따라 사업시행자가 토지등소유자에게 청산금 지급의무를 부담하는 경우 토지등소유자의 소유권 이전의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결).

피고들에게 별지1 목록 각 대상 부동산의 소유권 이전의무가 인정됨은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 법원의 감정결과를 토대로 위 각 대상 부동산의 시가를 산정하여 피고들에 대한 청산금 지급의무를 자인하고 있다.

다만, 피고 B, D, E, F이 그 액수 산정의 기준이 된 이 법원의 감정결과에 대하여 다투고 있으므로

아래에서 이에 관하여 판단한다.

2) 감정결과와 타당성 판단

가) 관련 법리

감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420 판결 등 참조).

한편, 법원의 감정절차에 따른 것이 아니라 당사자가 소송절차 외에서 의뢰하여 제출받은 이른바 사감정(私鑑定) 결과는 법원에 의한 감독, 당사자에 대한 공개 및 참가, 허위감정에 대한 제재 등 내용의 공정성과 객관성을 담보할 수 있는 적절한 요건을 갖추고 있지 아니하여 그 내용을 그대로 받아들이기 어렵다(서울고등법원 2022. 4. 27. 선고 2021누32400 판결 참조).

나) 구체적 판단

살피건대, 앞서 본 증거들과 이 법원의 감정인 H의 감정결과(이하 ‘이 사건 감정’이라 한다), 위 감정인 H에 대한 2024. 3. 8.자 사실조회서 회신 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 감정의 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등으로 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵고, 이 사건의 감정결과가 타당하지 않다고 볼만한 증거가 부족하므로, 이 부분 피고들의 주장은 이유 없다.

① 피고 E은 ‘이 사건 감정은 위 피고 소유 별지1 목록 제4 부동산의 연면적을 잘못 산정한 오류가 있다’는 취지로 주장하나, 위 감정은 건축물대장상의 연면적 219.81㎡을 토대로 하고 있고, 위 피고가 주장하는 연면적의 차이가 이 사건 감정결과에 영향을 미쳤다는 사정도 확인되지 않는다.

② 피고 D, E, F은 공시지가 비교표준지 선정이 ‘인천 연수구 G’가 되어야 한다고 주장하나, 이 사건 감정인이 선정한 비교표준지인 ‘인천 연수구 I’ 역시 위 피고들 소유의 토지와 100m 정도의 근거리에 있고, 대로와 인접성, 주위 환경 등에 비추어 보더라도 적절한 비교대상임을 알 수 있어 비교표준지 선정에 오류가 있다고 보이지 않는다.

③ 위 피고들은 감정인이 표준지 공시지가 가격격차율 산정을 위해 선정한 거래사례 거래 시점(2020. 9. 11.)이 감정평가 기준일(2022. 8. 10.)과 시간적 차이가 크다는 점을 지적하나, 이 사건 감정은 거래사례의 가격에 거래일(2020. 9. 11.)부터 감정평가 기준일(2022. 8. 10.)까지 연수구 주거지역

지가변동율(7.995%)을 곱하는 방식으로 거래액을 수정하는 산정방식을 사용하였고, 감정평가 기준일 뿐만 아니라 비교표준지와 제반 가치형성요인(가로, 접근, 환경, 획지, 행정적, 기타 조건) 등도 종합적으로 고려하여 판단한 것으로 보인다.

④ 위 피고들은 거래사례비교법이 아닌 공시지가기준법에 따른 감정평가액 결정이 잘못되었다는 취지로도 주장하나, 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제1항 및 감정평가에 관한 규칙 제14조 제1항에 따르면 공시지가기준법이 원칙임을 알 수 있고, 이 사건이 예외적으로 공시지가기준법에 의해 감정평가를 하는 것이 현저히 부당한 경우에 해당한다고 보이지도 않는다.

⑤ 위 피고들은 이 사건 감정평가의 개별요인 중 행정적 조건의 판단이 잘못되었다고 주장한 바 있으나, 2024. 3. 8.자 사실조회 회신에 따르면 피고 D, E의 부동산에 대한 감정평가액이 행정적 조건의 수정을 반영하여 변경되었다.

⑥ 위 피고들은 이 사건 감정이 한국부동산연구원의 ‘건축물재조달원가자료집’의 용도지수를 거꾸로 적용하였다는 취지로 주장하나, 국세청 건물 기준시가 계산방법 고시와 함께 위 피고들의 부동산의 용도를 고려하면 이 사건 감정이 위 용도지수를 잘못 적용하였다거나 그로 인하여 시가가 과소평가되는 감정결과를 초래한 것으로는 보이지 아니한다.

⑦ 위 피고들은 이 사건 감정인이 실제 현장조사를 하지 않았을 가능성에 대한 의문을 제기하나, 이는 위 피고들의 추측에 불과하고, 이 사건 감정평가서에 기재된 바와 같이 감정인이 2023. 11. 22. 실제 현장조사를 하였다고 봄이 상당하다.

⑧ 피고 B은 이 사건 감정에 개발이익이 포함되지 아니한 오류가 있다는 취지로 주장하나, 원고는 개발이익을 포함한 2022. 8. 10.자 기준 부동산 시가에 관한 감정신청을 하였고, 감정인은 위 감정사항에 대한 감정결과를 기재한 2023. 11. 30.자 감정평가서를 제출하였으므로, 개발이익을 포함한 감정금액이 산출된 것으로 보인다. 또한 원고의 조합설립인가가 감정평가 기준일로부터 약 13년 전인 2009. 7. 24. 이루어져 이 사건 사업의 진행 기간이 오래되었고, 실제로 인근 아파트와의 실거래가 차이에 비추어 보더라도 재건축에 대한 정보가 부동산 거래시장에 정상적으로 유통된 것으로 보이는바, 이 사건 감정에 개발이익이 포함되지 않았다고 단정하기도 어렵다.

3) 공제의 필요성 및 구체적인 공제액의 산정

매매계약이 의제되는 부동산에 근저당권이 설정되어 있는 경우 그 근저당권의 채권최고액 또는 채권최고액의 범위 내에서 확정된 피담보채무액에 해당하는 돈을 공제한 금액을 매매대금으로 보아야 한다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조).

살피건대, 피고들 소유의 별지1 목록 각 대상 부동산에는 아래와 같은 채권최고액 상당의 근저당권이 설정되어 있거나 임대차보증금 상당의 임대차계약이 체결된 상태임이 인정된다.

연번	피고	대상부동산	공제 대상 금액
1	C	별지 1 목록 제1부동산	없음
2	B	별지 1 목록 제2부동산	○ 인천지방법원 2020.9.11. 제409669호 근저당권 채권최고액 85,800,000원(갑 3-1)
3	D	별지 1 목록 제3부동산	○ 인천지방법원 2015. 4. 20. 제42073호 공동근저당권 채권최고액 260,000,000원(갑 3-5,6) ○ J호 임차보증금 10,000,000원, K호 임차보증금 3,000,000원, L호 임차보증금 5,000,000원, M호 임차보증금 10,000,000원, N호 임차인 보증금 5,000,000원, O호 임차인 보증금 5,750,000원, P호 임차보증금 5,000,000원, Q호 임차 보증금 4,000,000원 (갑 9-1)
4	E	별지 1 목록 제4부동산	○ J호 임차보증금 5,000,000원, K호 임차보증금 5,000,000원, N호 임차보증금 1,000,000원, O호 임차보증금 20,000,000원, 3층 임차보증금 80,000,000원 (갑 9-2)
5	F	별지 1 목록 제5부동산	○ 인천지방법원 2014. 11. 4 . 제108238호 공동근저당권 채권최고액 160,800,000원(갑 3-9~11) ○ J호 임차보증금 400,000원, K호 임차보증금 300,000원, L호 임차보증금 300,000원, M호 임차보증금 3,000,000원, R호 임차보증금 400,000원, S호 임차보증금 300,000원, N호 임차보증금 400,000원, O호 임차보증금 400,000원, P호 임차보증금 300,000원, T호 임차보증금 400,000원, U호 임차보

증금 400,000원, V호 임차보증금 400,000원, Q호
임차보증금 300,000원, W호 임차보증금 400,000
원, X호 임차보증금 1,000,000원, Y호 임차보증금
300,000원, Z호 임차보증금 300,000원, AA호 임차
보증금 300,000원, AB호 임차보증금 400,000원,

AC호 임차보증금 400,000원, AD호 임차보증금
300,000원, AE호 임차보증금 300,000원, AF호 임
차보증금 400,000원, AH호 임차보증금 5,000,000
원(갑 9-3)

결국, 원고가 피고들에 대하여 별지1 목록 각 대상 부동산에 관한 소유권을 이전 받기 위하여
피고들에게 지급하여야 할 매매대금은 이 사건 감정결과에 따른 부동산의 시가에서 위 표의 ‘공제
대상 금액’을 공제한 나머지 금액이 된다.

라. 소결

따라서 피고들은 원고로부터 별지2 표 ‘매매대금’란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에 원고에게
별지1 목록 ‘대상 부동산’란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2022. 8. 10. 매매를 원인으로 한
소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 피고 B의 반소 청구에 관한 판단

피고 B은 이 사건 감정결과가 부당함을 주장하면서, 위 피고가 별도로 진행한 사감정결과를 토대로
현금청산금 303,000,000원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

그러나 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 감정의 감정방식 등에 현저한 잘못이 없고 그 감정결과를
신뢰할 수 있으므로, 원고는 피고 B에게 이 사건 감정에 따른 시가 215,000,000원에서 근저당권
채권최고액 85,800,000원을 공제한 129,200,000원을 지급할 의무가 있고, 위 금액을 초과하는
부분에 관한 피고 B의 청구는 이유 없다.

그리고 피고 B은 위 현금청산금에 대하여 지연손해금의 지급도 함께 구하고 있으나, 앞서 살펴본 바와
같이 위 피고의 소유권 이전의무와 원고의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이고,
현금청산금의 액수에 관하여 다툼이 있는 상황에서 위 피고가 소유권이전등기에 필요한 서류를
법무사 사무소에 보관하였다는 사정만으로는 이행제공이 이루어졌다고 볼 수 없으므로, 위 피고의
지연손해금 청구 부분도 이유 없다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고 B의 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장민석, 판사 김정윤, 판사 나경식

별지

1) 제39조(조합원의 자격 등) ② 「주택법」 제63조제1항에 따른 투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.

2) 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

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