

광주지방법원 2020. 11. 27 선고 2020가합53045 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현, 담당변호사 이해미, 정현동

소송대리인 변호사 김현

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 민, 담당변호사 민준우

피고 3, 5의 소송대리인 법무법인(유한) 현, 담당변호사 김준식

변 론 종 결 2020. 10. 30.

판 결 선 고 2020. 11. 27.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B, C은 원고로부터 각 322,095,800원을 지급받음과 동시에 별지1 목록 순번 1, 2 기재 부동산 중 각 1/2 지분에 관하여,

나. 피고 D은 원고로부터 878,484,250원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 3, 4 기재 부동산에 관하여,

다. 피고 E은 원고로부터 314,121,400원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 5, 6 기재 부동산에 관하여,

라. 피고 F은 원고로부터 486,346,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 7, 8 기재 부동산에 관하여,

마. 피고 G는 원고로부터 995,492,000원을 지급받음과 동시에 별지 1 목록 순번 9, 10 기재 부동산에 관하여, 각 2019. 7. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

○ 원고(변경 전 명칭은 ‘H 주택재건축정비사업조합’이다)는 도시 및 주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 등에 따라 광주 남구 I 일대에서 아파트 재건축사업을 시행하기 위하여 2009.

3. 18. 광주 남구청장으로부터 설립인가를 받은 재건축조합이다.

○ 원고는 조합원들로부터 2019. 5. 20.부터 2019. 6. 19.까지 분양신청을 받았고, 분양신청 기간을 연장하여 2019. 6. 20.부터 2019. 7. 15.까지 추가로 분양신청을 받았다. 피고들은 별지 1 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)의 소유자로서 원고의 조합원이었는데, 분양신청 및 분양신청연장 기간에 분양신청을 하지 않아 현금청산자의 지위를 취득하였다.

○ 광주광역시 남구청장은 2020. 3. 12. 도시정비법에 따라 이 사건 정비사업에 따른 관리처분계획을 인가(이하 ‘이 사건 관리처분계획인가’라 한다)하고, 이를 고시하였다. ○ 이 사건 각 부동산에 관한 2019. 7. 16. 당시의 시가는 별지 2 감정평가표 ‘감정평가액’란 기재와 같고, 이 사건 관련 법령은 별지 3 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 을 제1, 5, 6, 7호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 J에 대한 감정촉탁결과(이하 ‘이 사건 감정결과’라 한다), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고들은 분양신청을 하지 않은 현금청산자로서 조합원의 지위를 상실하였으므로 원고의 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권 행사에 따라 원고로부터 ‘분양신청기간 종료일 다음날’인 2019. 7. 16.을 기준으로 한 시가 상당의 매매대금을 지급받음과 동시에 원고에게 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 이행하고 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장

○ 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되어 2018. 2. 9. 시행된 도시정비법(이하 ‘개정 도시정비법’이라 한다) 제73조 제1항 및 부칙 제18조에 의하면 이 사건 관리처분계획인가가 개정 도시정비법 시행 이후에 이루어졌으므로 이 사건 각 부동산에 관한 시가감정의 기준일은 ‘이 사건 관리처분계획이 인가고시된 다음날’인 2020. 3. 12.이 되어야 하고, 원고의 정관 제44조 제4항에

의하더라도 마찬가지이다.

○ 이 사건 감정결과에는 ‘개발이익’이 포함되지 않았다.

○ 원고의 추진위원회는 ‘광주 남구 I에 있는 K아파트’에 대한 재건축 안전진단 종합평가에서 ‘D’등급(조건부 재건축)을 받아 광주광역시 남구청으로부터 재건축 허용통지를 받았다. 그런데 원고는 ‘광주 남구 I에 있는 K아파트’ 주변의 주택과 상가를 포함하는 것으로 변경신고 후 광주광역시장에 대하여 정비계획 수립 및 구역지정 신청을 하였고, 광주광역시장은 ‘광주 남구 I에 있는 K아파트’ 주변의 주택과 상가에 대한 안전진단을 하지 않은 채 2008. 3. 4. 재건축 예정구역을 기존 면적 28,045㎡에서 29,994㎡로 변경하는 기본계획 변경고시를, 2008. 12. 15. 광주광역시 고시 L로 정비구역 지정 고시(이하 ‘이 사건 정비구역 지정 고시’라 한다)를 하였다. 광주광역시장의 이 사건 정비구역 지정 고시는 주변 주택과 상가에 대한 안전진단을 받지 않아 그 하자가 중대명백하여 무효이고, 선행처분인 이 사건 정비구역 지정 고시가 무효이므로 후행처분인 원고에 대한 조합설립인가처분도 무효이다. 또한 원고에 대한 조합설립인가처분은 이 사건 사업시행구역 내 토지 및 건물 소유자의 재건축 동의 정족수를 충족하지 못한 것으로서 그 하자가 중대명백하여 무효이다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건에 적용되어야 할 법령

사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대하여 일정한 기간 내에 토지건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하는데, 개정 도시정비법 부칙 제9조, 제18조, 제19조에 의하면 개정 도시정비법 제73조 제1항에 따라 현금청산자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기를 ‘관리처분계획이 인가고시된 다음 날’로 해석하여 이를 적용하기 위해서는 개정 도시정비법 시행 이후 ‘관리처분계획인가 신청’이 있고, 2013. 12. 24. 이후 조합설립인가 신청이 있어야 한다. 그런데 원 고 에 대한 조합설립인가는 2013. 12. 24. 이전인 2009. 3. 18.에 있었으므로 이 사건에 개정 도시정비법을 적용할 수는 없고, 피고들에 대하여 원고의 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되어 2012. 8. 2. 시행된 도시정비법(이하 ‘구 도시정비법’이라 한다) 제47조가 정한 바에 의하여야 한다.

나. 원고 정관 제44조 제4항의 취지

살피건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면 원고 정관 제11조 제5항은 ‘조합원이 제44조 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하였을 때에는 조합원의 자격이 즉시 상실된다’고 규정하고, 정관 제44조 제4항, 제5항은 ‘분양신청을 하지 아니한 자’의 경우에는 ‘관리처분계획이 인가고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 조합은 분양신청 기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.’고 규정하고 있다. 위 정관 제44조 제4항 규정은 현금청산시의 협의 절차 및 협의 기한, 평가방법을 정한 것에 불과할 뿐 구 도시정비법 제47조 규정과 다르게 청산금 지급의무가 발생하는 시기를 정한 것으로는 볼 수 없다.

다. 관련 법리

구 도시정비법 제47조는 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자 등에 대하여 부담하는 현금청산 의무를 규정하는 것에 불과하므로(이하 위 토지등소유자 등을 ‘현금청산 대상자’라고 한다), 재건축조합이 위 조항을 근거로 하여 곧바로 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다.

한편 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고(구 도시정비법 제38조 참조), 구 도시정비법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없는 것이나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어(대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다81203 판결 참조) 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 봄이 타당하다.

다만, 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 ‘분양신청기간의 종료일 다음날’이라고 하여야 하고(대법원 2008. 10. 9. 선고

2008다37780 판결 참조), 현금청산의 목적물인 토지건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 참조), 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 도시정비법 제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다고 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

라. 소결론

위 적용 법조 및 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고는 이 사건 소로써 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사¹⁾ 하였으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 7. 16. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이다.

따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고로부터 분양신청기간의 종료일 다음 날인 2019. 7. 16.을 기준으로 한 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액(별지 2 감정평가표 ‘감정평가액’란 기재 각 해당금액, 다만 피고 B, C은 1/2로 안분한 금액)을 지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차(다만 피고 B, C은 1/2 지분에 관하여)를 이행하고, 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 피고들의 나머지 주장에 관한 판단

가. 이 사건 감정결과에 개발이익이 포함되었는지 여부

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).

이 사건 기록에 의하면 원고는 이 사건 각 부동산의 2019. 7. 16. 기준 개발이익을 반영한 시가에 대하여 감정신청을 하였고, 이 사건 감정결과에 의하면, 감정인은 아래와 같이 감정평가액을 산출하는 과정에서 ‘개발이익’을 반영하였으며, 그 평가에 이른 과정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 그

감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보이지 않는다. 피고들의 위 주장은 이유 없다.

○ 감정인은 감정 평가대상 중 토지가격을 산출함에 있어「감정평가에 관한 규칙」제12조 및 제14조에 따라 “공시지가기준법”을 적용하여, 대상토지와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가격을 산정하고 거래사례비교법에 의한 시산가액과 비교검토하여 공시지가기준법에 의한 시산가액을 토지단가로 결정하였다.

○ 감정인은 비교표준지 공시지가에 대한 시점수정을 하면서 2019. 1. 1.부터 2019. 7. 16.까지의 광주광역시 남구의 주거지역 지가변동률(2.833% 상승)을 반영하였다. 또한 비교표준지와 개별요인 비교 시 기타조건으로서 장래의 동향 등(주변 환경의 변화 가능성, 개발 및 전용가능성)을 반영하였고, 비교표준지와 그 밖의 요인 비교 시 인근지역 거래사례 및 평가 선례를 참작하여 보정치를 2.83과 3.24(183% 및 224% 상향보정)로 산정하였다.2) 이러한 시점수정, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 비교를 통해 이 사건 감정결과에는 개발이익이 포함되어 있다고 볼 수 있다.

○ 감정인은 거래사례비교법에 의한 평가를 하면서 이 사건 각 부동산과 물적 유사성이 있고 가치형성요인이 비교 가능한 광주 남구 M 대 198.9㎡에 대한 2019. 5. 25.자 매매사례와 O 대 115㎡에 대한 2019. 9. 5.자 매매사례를 비교사례로 선정하였다. 이러한 실제 거래가격은 원고가 시행하는 재건축사업에 따른 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다. 감정인은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정한 후 그 값이 더 큰 공시지가기준법에 의한 시산가액이 보다 합리성이 인정된다고 판단하여 이를 토지단가로 결정하였다.

나. 이 사건 정비구역 지정 고시 및 조합설립인가처분 무효 주장에 관한 판단 살피건대, 피고들이 제출한 증거들만으로는 이 사건 정비구역 지정 고시 및 조합설립인가처분에 무효사유가 있다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

5. 결론

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

재판장 판사 전일호, 판사 임영실, 판사 윤지수

[별지 1]

목록

피고	순번	부동산 표시
B, C	1. 토지	광주 남구 P 대 196㎡
	2. 건물	광주 남구 P [도로명주소] 광주 남구 Q 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 2층 점포 및 사무실 1층 96.21㎡ 2층 96.21㎡ 부속건물 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 단층 창고 및 변소 4.14㎡
D	3. 토지	광주 남구 R 대 231.7㎡
	4. 건물	광주 남구 R [도로명주소] 광주 남구 S 철근콘크리트조 슬래브 지붕 3층 다방, 주택, 대중음식점, 사무실 1층 주택, 대중음식점 136.32㎡ 2층 사무실 109.25㎡ 3층 사무실 109.25㎡ 지하실 다방 110.05㎡

피고	순번	부동산 표시
E	5. 토지	광주 남구 T 대 138.2㎡
	6. 건물	광주 남구 T [도로명주소] 광주 남구 U 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 2층 주택 1층 78.68㎡ 2층 53.51㎡ 부속건물 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 단층 변소 2.07㎡
F	7. 토지	광주 남구 V 대 164.4㎡
	8. 건물	광주 남구 V [도로명주소] 광주 남구 W 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 점포 및 주택 33.12㎡ 부속건물 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 단층 변소 1.2㎡
G	9. 토지	광주 남구 X 대 261㎡
	10. 건물	광주 남구 X [도로명주소] 광주 남구 Y 철근 콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 점포, 사무실 주택 1층 점포 149.09㎡ 2층 사무실 150.22㎡ 3층 주택 101.92㎡ 지하실 점포 90.65㎡ 부속건물 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 단층 변소 2.0㎡. 끝.

[별지 2]

감정평가표

번호	지 번	소유자	물 건	면 적	감정평가액
1,2			토 지	196	562,520,000
			건 물	196.56	73,947,600
			제시외건물	44.5	7,724,000
			계	--	₩644,191,600
3,4			토 지	231.7	632,541,000
			건 물	464.87	220,813,250
			제시외건물	140.3	25,130,000
			계	--	₩878,484,250
5,6			토 지	138.2	248,760,000
			건 물	134.26	61,221,400
			제시외건물	41.4	4,140,000
			계	--	₩314,121,400
7,8			토 지	164.4	448,812,000
			건 물	81.96	22,539,000
			제시외건물	81.6	14,995,000
			계	--	₩486,346,000
9,10			토 지	261	736,020,000
			건 물	493.84	246,420,000
			제시외건물	64.2	13,052,000
			계	--	₩995,492,000

[별지 3]

도시 및 주거환경정비법

연혁	관련 규정 및 부칙
2002. 12. 30. 법률 제6852 호로 제정되어 2003. 7. 1. 시 행된 도시정비 법	• 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) 사업시행자는 토지 등 소유자가 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 1. 분양신청을 하지 아니한 자 2. 분양신청을 철회한 자 3. 제48조의 규정에 의하여 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자
구 도시정비법 (2012. 2. 1. 법률 제11293 호로 개정되어 2012. 8. 2. 시 행된 것)	• 제46조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제28조제4항의 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. • 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 토지등소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 날부터 150일 이내에 대통령령으로 정하는

	절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 1. 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자: 제46조 제1항에 따른 분양신청기간 종료일의 다음 날
2013. 12. 24. 법률 제12116 호로 개정되어 2013. 12. 24. 시행된 도시정 비법	• 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 분양 대상에서 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. • 부칙 제4조(현금청산 시기에 관한 적용례) 제47조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다.
개정 도시정비 법	• 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 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. • 부칙 제9조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 현금 청산 지연에 따른

	이자 지급에 관한 적용례) 제40조 제1항 및 제73조 제3항의 개정규정은 법률 제11293호 도시 및 주거환경정비법 일부 개정 법률의 시행일인 2012년 8월 2일 이후 최초로 조합 설립인가(같은 개정법률 제8조제3항의 개정규정에 따라 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우나 같은 개정법률 제7조 또는 제8조제4항의 개정규정에 따라 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행계획인가를 말한다)를 신청한 정비사업부터 적용한다. • 부칙 제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례) 제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획 인가를 신청하는 경우부터 적용한다. • 부칙 제19조(손실보상 시기에 관한 적용례) 제73조의 개정규정은 법률 제12116호 도시 및 주거환경정비법 일부 개정 법률의 시행일인 2013년 12월 24일 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다.
--	---

도시 및 주거환경정비법 시행령

도시정비법 시행령 (2005. 5. 18. 대통령령 제18830호로 개정되어 2005. 5. 19. 시행된 것)	제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차) 사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산 금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의한 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다.
도시정비법 시행령 (2016. 7. 28. 대통령령 제27409호로 개정되어 2016. 7. 28. 시행된 것)	제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차) 사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산 금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다.

1) 원고는 소장에서 매도청구권행사를 전제로 하여 소유권이전등기절차이행 및 부동산의 인도를 구하고 있다.

2) 그 밖의 요인 비교 시 감정인이 채택한 ‘인근지역 거래사례’는 광주 남구 N 대 113㎡에 대한 2018.

7. 27.자 매매사례와 O 대 113㎡에 대한 2018. 9. 3.자 매매사례인데, 이러한 실제 거래가격은 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다.