

대전지방법원 2018. 5. 2 선고 2015가합103641 판결 [소유권이전등기절차이행등 청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2018. 11. 15 선고 2018나12467 판결

대전지방법원 2018. 5. 2 선고 2015가합103641 판결

전문

원 고 A아파트재건축조합

可 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

17. R

18. S

19. T

20. U

변론 종결 2018. 4. 18.

판결 선고 2018. 5. 2.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 각 별지 1 표 지급금액란 기재 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 각 별지 1 표 소유권이전대상부동산란 기재 부동산에 대하여 각 별지 1 표 매매일자란 기재 매매일자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고에게 위 각 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 각자 부담한다.
3. 제1항 중 인도를 명하는 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 대전 중구 V 일대의 노후 · 불량 주택을 철거하고 그 철거한 대지 위에 주택을 건설하기 위하여 설립된 주택재건축정비사업조합이고, 피고들은 원고의 사업구역 내에 위치한 토지 및 건물의 소유자로서 원고의 주택재건축사업에 동의한 자들이 다.

나. 원고는 2005. 2. 25. 구 도시 및 주거환경정비법(2005. 3. 18. 법률 제7392호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다.) 제28조에 따른 정비사업의 사업시행인가를 얻은 후 구 도시정비법 제46조 제1항에 따라 2007. 11. 8.부터 2007. 12. 8.까지 조합원분양신청을 받았다(원고는 이후 2007. 12. 20. 분양신청기간을 2007. 12.26.부터 2008. 1. 14.까지로 연장하였다).

다. 원고는 2008. 12. 3. 관리처분계획에 대한 인가를 얻은 후 2013. 10. 23. 분양신청을 하였으나 분양계약을 체결하지 않고 있던 조합원들에게 '분양계약을 2013. 10.31.까지 체결하지 않으면 조합 정관 제41조에 따라 조합원의 자격이 상실되고, 현금청산대상자로 분류된다'는 내용의 안내문(이하 '이 사건 안내문'이라 한다.)을 발송하였다.

라. 피고 B, D, E, I, M, O, S은 2008. 1. 14.까지 분양신청을 하지 않았고, 피고 C, F, H, K, L, N, P, Q, R, U은 분양신청을 한 후 2013. 10. 31.까지 분양계약을 체결하지 않았다.

마. 원고의 정관은 현금청산에 관하여 다음과 같이 규정하고 있다.

제41조(분양신청 등)

4 조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다. 그 금액은 시장, 군수가 추천하는 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술 평균하여 산정한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자
2. 분양 신청을 철회한 자
3. 인가된 관리처분계획에 의하여 분양대상에서 제외된 자

5 조합원은 관리처분계획 인가 후 60일 이내에 분양계약체결을 하여야 하며 분양

계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다.

[인정근거] ① 피고 C, K, L, R: 민사소송법 제150조, 제3항, 제1항, ② 위 피고들을 제외한 나머지 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증(가지번호가 있는 경우에는 가지번호 포함), 갑 제13, 16, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

피고들은 원고에게 분양신청을 하지 않거나 분양신청을 한 후 분양계약을 체결하지 않아 현금청산대상자가 되었으므로, 분양신청기간의 종료일 다음날 또는 분양계약체결기간의 종료일 다음날에 매매계약이 체결된 것으로 의제된다. 따라서 피고들은 원고로부터 매매대금에서 각 소유 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액, 가압류의 청구금액을 공제한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 각 소유 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 마치고, 이를 인도할 의무가 있다.

나. 피고 B, E, F, G, H, I, J, M, N, O, P, T, U의 주장 요지

구 도시정비법 제47조는 사업시행자가 현금청산 사유가 발생한 때로부터 150일이내에 현금을 공탁하는 등 실제로 현금지급의 이행을 제공한 경우에만 적용되는 것이 고, 사업시행자가 150일 이내에 현금으로 청산을 하지 않았을 경우에는 소유권이전등기청구의 소의 사실심 변론종결시를 기준으로 매매대금을 산정하여야 한다. 한편 피고T, G, J는 분양신청을 한 후 분양계약을 체결하지 않았다.

다. 피고 D의 주장 요지

원고는 재정이 부실한 상태에서 수익성이 부족한 재건축사업을 무리하게 진행하고 있다. 원고는 원고의 손실을 떠넘기기 위해 피고 D 명의의 부동산을 낮은 가격에 인수하려 할 것인데, 원고가 피고 D에게 매매대금을 제대로 지급할 수 있을지 알 수없으므로, 피고 D의 생존권이 침해될 우려가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

- 1) 재건축정비사업조합의 조합원들 중 구 도시정비법 제47조 제1항 제1호, 제2호에 따라 ① 분양신청을 하지 아니한 자, ② 분양신청을 하였으나 분양신청기간 종료이전에 분양신청을 철회한 자, ③ 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된자에 대하여 현금청산대상자가 된 조합원은 분양'신청'기간 종료일 다음날에 조합원으로서의 지위를 상실한다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2008두14340 판결, 대법원 2012.3. 29. 선고 2010두7765 판결 등 참조). 한편 구 도시정비법 제47조 제1항은 '분양신청을 한 후 분양계약을 체결하지 않은 자'에 대한 현금청산의무에 관하여 정하지 않고있어 사업시행자의 정관이나 관리처분계획에 '분양신청을 한 후 분양계약체결기간 내에 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대하여는 그 권리를 현금으로 청산한다'는 내용을 정하는 것이 일반적이고, 이러한 규정은 유효하다. 이는 사업시행자가 조합원이었던 토지 등 소유자에 대하여 해당 기간에 분양계약의 체결을 거절하는 방법으로 사업에서 이탈할 수 있는 기회를 추가로 부여한 것으로 볼 수 있는바, 이에 따라 분양신청을 한후 분양계약을 체결하지 않은 경우에는 현금청산대상자가 됨과 동시에 조합원의 지위를 상실하게 되고, 이때 사업시행자의 청산금 지급의무는 분양'계약체결'기간의 종료일다음날 발생하는 것으로 보아야 한다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2011. 7. 28. 선고 2008다91364 판결, 대법원 2011. 12. 22. 선고 2011두17936 판결 등 참조).
- 2) 이와 같이 현금청산대상자가 된 자는 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지게되는바, 재건축정비사업조합은 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조를 준용하여 현금청산대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기청구를 할 수 있다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조). 이때 청산금액은 청산금 지급의 무가 발생하는 시점을 기준으로 산정되어야 하고, 법원이 적절한 방법으로 평가의 방법을 결정할 수 있다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결, 대법원 2010.8. 19. 선고 2009다81203 판결, 대법원 2012. 5. 10. 선고 2010다47469, 47476, 47483판결 참조).
- 3) 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), 재건축정비사업조합은 구 도시정비법 제47조에 따른 현금청산을 함에 있어 말소되지 아니한 근저당권의 채권최고액 또는 그 범위내에서 확정된 피담보채무액, 가압류의 청구금액 또는 그 범위 내의 실제 채무액에 해당하는 청산금에 대하여 동시이행의 항변권에 기초하여 그 지급을 거절할 수 있다. 따라서 매매대금에서 근저당권의 채권최고액 또는 그 범위 내에서 확정된 피담보채무액,가압류의 청구금액 또는 그 범위 내의 실제 채무액을 공제한 나머지 금원의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 명할 수 있다(대법원 2009. 1.15. 선고 2008다40991 판결, 대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조).

나. 매매계약의 체결

1) 피고 B, D, E, G, I, J, M, O, S, T에 관하여

살피건대, 앞서 인정한 바와 같이 피고 B, D, E, I, M, O, S은 원고가 사업시행인가를 얻은 후 구 도시정비법 제46조 제1항에 따라 통지, 공고한 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않았고, 피고 G, J, T는 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하였다고 주장하고 있을 뿐 이를 증명할 만한 자료가 없으므로(피고 G은 2015. 7. 22.자 답변서에서 "분양신청이 아닌 현금청산 요구를 하였다."라고 주장하기도 하였다), 피고B, D, E, G, I, J, M, O, S, T는 원고가 정한 분양신청기간이 2008. 1. 14.에 종료됨에 따라 그 다음날인 2008. 1. 15.에 현금청산대상자가 됨과 동시에 조합원 지위를 상실하였다고 할 것이다. 그리고 원고가 현금청산시 준용되는 구 도시정비법 제39조에 따라이 사건 각 부동산의 매도를 청구하는 내용이 기재된 이 사건 소장부분이 위 피고들에 게 송달되었으므로, 원고와 위 피고들 사이에 분양신청기간 만료일 다음날인 2008. 1.15. 각 별지 1 표 소유권이전대상부동산란 기재 부동산에 관하여 매매계약이 체결된것으로 의제된다.

2) 피고 C, F, H, K, L, N, P, Q, R, U에 관하여

살피건대, 피고 C, F, H, K, L, N, P, Q, R, U은 분양신청기간 내에 분양신청을 한 후 분양계약을

체결하지 않았으므로, 원고 정관 제41조 제4항, 제5항에 따라 현금청산대상자가 됨과 동시에 조합원의 지위를 상실하였다. 한편 원고와 위 피고들 사이에 이 사건 안내문에 따른 최종 분양계약기간 만료일 다음날인 2013. 11. 1.에 매매계약이 체결되었다는 사실에 다툼이 없고, 원고가 현금청산시 준용되는 구 도시정비법제39조에 따라 이 사건 각 부동산의 매도를 청구하는 내용이 기재된 이 사건 소장부분이 위 피고들에게 송달된 사실은 기록상 명백하다. 따라서 원고와 위 피고들 사이에 2013. 11. 1. 각 별지 1 표 소유권이전대상부동산란 기재 부동산에 관하여 매매계약이 체결된 것으로 볼 수 있다(위 피고들 중 피고 C, K, L, R는 위 사실을 다투지 않고 있고, 나머지 피고들은 원고와 사이에 2013. 11. 1.에 매매계약이 체결되었음을 전제로 2013. 11. 1.이 아닌 이 사건의 사실심 변론종결시를 기준으로 매매대금이 산정되어야한다고 주장하고 있을 뿐이다).

다. 매매대금의 결정

살피건대, 감정인 W의 감정 결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고와 피고들사이에 각 별지 1 표 소유권이전대상부동산란 기재 부동산에 관하여 각 별지 1 표 감정금액란 기재 액수를 매매대금으로 하여 각 별지 1 표 매매일자란 기재 매매일자에 매매계약이 체결되었다고 볼 수 있다.

라. 동시이행관계의 범위

1) 갑 제24호증의 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고들 중 별지 2 표 피고란 기재 각 피고 명의의 부동산(피고 P에 대하여는 별지 3 목록 제17, 19부동산)에관하여 각 별지 2 표 등기일란 기재 일자에 각 별지 2 표 채권최고액 또는 청구금액란기재 액수를 채권최고액으로 하는 근저당권설정등기 또는 그 액수를 청구금액으로 하는 가압류등기(피고 J에 대한 채권자 X 주식회사의 가압류등기)가 마쳐진 사실을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고 B, E, H, I, J, K, M, N, P, T에 대하여 각 매매대금 중 채권최고액, 청구금액에 해당하는 부분의 지급을 거절할 수 있다.

3) 소결론

따라서 피고들은 원고로부터 각 매매대금에서 위 각 채권최고액, 청구금액을 공제한 각 별지 1 표

지급금액란 기재 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 각 별지 1 표소유권이전대상부동산란 기재 부동산에 대하여 각 별지 1 표 매매일자란 기재 매매일자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 원고에게 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

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

재판장 판사 곽정환, 판사 박철홍, 판사 신옥영

