

서울고등법원 2012. 8. 29 선고 2011나96101 판결 [소유권이전등기청구 등]

재판경과

서울고등법원 2012. 8. 29 선고 2011나96101 판결

서울서부지방법원 2011. 10. 6 선고 2010가합13800 판결

전문

원고, 피항소인 ●●●

서울 서대문구 xxx xxx-5. 4층

대표자 조합장 ○○○

소송대리인 법무법인 (유한) ○○○ 담당변호사 ○○○

피고, 항소인 1. ◎◎◎

서울 서대문구 xxxx xxx-1. 4층

2. ◇◇◇

서울 서대문구 xxxx xxx-1. 401호

3. ◆◆◆

서울 서대문구 xxxx xxx-5

4. □□□

서울 서대문구 xxxx xxx-28

5. ■■■■

서울 서대문구 xxxx xxx-41

피고들 소송대리인 법무법인 ○○○

담당변호사 ○○○, ○○○, ○○○, ○○○, ○○○

제 1 심 판 결 서울서부지방법원 2011. 10. 6. 선고 2010가합13800 판결

변 론 종 결 2012. 6. 13.

판 결 선 고 2012. 8. 29

주 문

1. 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 아래와 같이 변경한다.

가. 원고에게,

1) 피고 ◎◎◎는 원고로부터 829,348,700원을 수령함과 동시에 별지 제1목록 제5,6항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한,

2) 피고 ◇◇◇는 원고로부터 1,220,000,000원을 수령함과 동시에 같은 목록 제9 내지 16항 기재 각 부동산에 관하여 각 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한,

3) 피고 ◆◆◆은 원고로부터 544,701,690원을 수령함과 동시에 같은 목록 제17,18항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한,

4) 피고 □□□은 원고로부터 644,493,860원을 수령함과 동시에 같은 목록 제19,20항 기재 각

부동산에 관하여 2010. 11. 2. 매매를 원인으로 한,

5) 피고 ■■■은 원고로부터 744,884,180원을 수령함과 동시에 같은 목록 제23,24항 기재 각

부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한

각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

나. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.

다. 위 가.항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

2. 소송총비용 중 10%는 원고가 부담하고, 90%는 피고들이 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게,

가. 피고 ○○○는 원고로부터 819,653,600원을 수령함과 동시에 별지 제1목록 제5,6항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한,

나. 피고 ◇◇◇는 원고로부터 1,170,000,000원을 수령함과 동시에 같은 목록 제9내지 16항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한,

다. 피고 ◆◆◆은 원고로부터 543,027,600원을 수령함과 동시에 같은 목록 제17,18항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한,

라. 피고 □□□은 원고로부터 637,992,330원을 수령함과 동시에 같은 목록 제19,20항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 2. 매매를 원인으로 한,

마. 피고 ■■■은 원고로부터 740,593,840원을 수령함과 동시에 같은 목록 제23,24항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고에 대한 설립인가처분 등

1) 원고는 별지 목록 기재 각 부동산을 포함한 서울 서대문구 xxxx xxx-10 일대 지상에 있는 종전의 건축물을 철거하고 그 위에 공동주택 등을 신축하는 주택재건축사업을 추진할 목적으로, 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 도시정비법’이라고 한다)에 따라 2007. 11. 26. 서울특별시 서대문구청장으로부터 설립인가를 받고, 2007. 12. 6. 설립등기를 마친 주택재건축정비사업조합이다.

2) 서울특별시장은 2007. 5. 17. 서울특별시 고시 제2007-134호로 서울 서대문구 xxxx xxx-10 일대 57,684㎡를 xxx 제1주택 재건축 정비구역으로 지정하였다.

3) 원고는 위 정비구역으로 지정된 면적인 57,684㎡를 기준으로 한 정비구역 내 토지등소유자 총 445명 중 389명(동의율 85.49%)으로부터 개략적인 신축건축물의 설계개요, 건축물철거 및 신축비용 개산액 등이 기재된 조합설립동의서를 징구하여 2007. 11.26. 서울특별시 서대문구청장으로부터 설립인가를 받았고, 2007. 12. 6. 설립등기를 마쳤다.

나. 원고에 대한 조합설립변경인가처분의 경위

1) 서울특별시장은 2008. 12. 26. xxx 제1주택재건축 정비구역의 면적을 5,782.4㎡확장시켜

63,466.4㎡로 하는 내용의 정비구역 변경 지정·고시를 하였다.

2) 원고는 정비구역이 확장된 이후 “사업구역의 면적 증가, 토지등소유자 수 증가(455명에서 536명으로) 및 조합원 78명의 신규 가입(총 조합원 수 467명)”을 이유로 조합설립 변경인가 신청을 하였고, 서대문구청장은 2009. 3. 11. “위 조합설립변경인가신청은 조합설립변경 신고사항에 해당하므로 조합설립변경신고로 처리하겠다.”는 통고와 함께 원고에게 제1차 조합설립변경인가서를 교부하였다.

3) 원고는 2009. 9. 28. 서대문구청장으로부터, 조합원 12명의 신규 가입 등을 원인으로 하여 제2차 조합설립변경인가를 받았다.

4) 원고는 그 후 사업면적을 63,389.7㎡로 축소하기로 하고, 위 사업부지 내 토지등소유자 총 553명 중 441명(동의율 79.75%)으로부터 개략적인 신축건축물의 설계개요, 건축물철거 및 신축비용 개산액 등이 기재된 조합설립동의서를 새로이 징구하여 2010. 6. 29. 서울특별시 서대문구청장으로부터 제3차 조합설립변경인가를 받았다.

위 새로운 조합설립동의서에는 최초 징구한 조합설립동의서에 비하여 건축연면적이 150,813.43㎡에서 187,913.45㎡로 증가되고, 정비사업비가 240,996,665,000원에서 288,415,753,000원으로 증액되었으며, 분양대상자별 부담금 추산방법에 관한 비례율이 100%라는 점과 각 평형별 조합원들의 예상분양가 등이 추가로 기재되어 있다.

다. 설립인가처분 및 설립변경인가처분의 구체적 내역

서울특별시 서대문구청장의 원고에 대한 설립인가처분 및 설립변경인가처분의 구체적 내역은 별지 제2목록 기재와 같다.

라. 사업시행계획에 대한 총회 및 사업시행인가 처분

원고는 2010. 5. 29. 새로 청구한 조합설립동의서에 기재된 건축연면적, 정비사업비등을 전제로 하여 사업시행계획안을 의결한 다음 2010. 12. 24. 서울특별시 서대문구청장으로부터 사업시행인가처분을 받았다.

마. 피고들에 대한 매도청구권의 행사

1) 피고들은 모두 최초 지정·고시된 정비구역 내(설립인가처분 당시 사업부지 내)에 존재하는 부동산의 소유자들인데, 피고 ○○○○는 별지 제1목록 제5, 6항 기재 각부동산을, 피고 ◇◇◇◇는 같은 목록 제9 내지 16항 기재 각 부동산을, 피고 ◆◆◆◆은 같은 목록 제17, 18항 기재 각 부동산을, 피고 □□□□은 같은 목록 제19, 20항 기재 각부동산을, 피고 ■■■■은 같은 목록 제23, 24항 기재 각 부동산을 각 소유하고 있다.

2) 원고는 2010. 7. 중순경 피고들에 대하여 건축물철거 및 신축비용 계산액, 비용의 부담기준 등을 기재하여 조합설립 동의 여부를 회답할 것을 촉구하는 내용의 서면을 각 발송하였고, 위 서면은 2010. 7. 21. 피고 ○○○○, ◇◇◇◇, ■■■■에게, 2010. 7.22. 피고 ◆◆◆◆, □□□□에게 각 도달하였으나, 위 피고들은 위 도달일로부터 2개월이 지난 현재까지 조합설립 동의 여부에 대한 회답을 하지 않고 있다.

3) 원고는 피고들에게 2010. 10. 21. 구 도시정비법 제39조, 집합건물법 제48조에 의하여 위 피고들 소유 각 부동산의 매도를 청구하는 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장은 피고 □□□□에 대하여는 2010. 11. 2., 나머지 피고들에 대하여는 2010. 11.1. 각 송달되었다.

바. 관련 법령

별지 제3목록 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2 내지 5호증의 각 1, 2, 갑 제6호증의 1내지 9, 갑

제7호증의 1 내지 21, 갑 제8호증의 1 내지 3, 갑 제9호증의 1, 2, 갑 제10호증의 1 내지 3, 갑 제11호증의 1 내지 5, 갑 제12호증의 1 내지 9, 갑 제13호증, 갑 제18호증의 1, 2, 을 제9호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고들의 본안전 항변에 대한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결서 이유 7쪽 5~6행과 14행, 8쪽5행의 각 ‘2009. 12. 16.’을 각 ‘2009. 12. 30.’로 고치는 것 외에는 제1심판결서 이유중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

3. 본안에 대한 판단

가. 매매계약의 성립 여부

1) 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고로부터 조합설립 동의 여부에 대한 회답을 최고받고도 2개월 이내에 회답하지 않음으로써, 집합건물법 제48조 제3항에 따라 조합설립에 동의하지 않은 것으로 보게 되므로, 원고가 구 도시정비법 제39조, 집합건물법제48조에 의하여 매도청구권을 행사하는 이 사건 소장이 위 피고들에게 도달한 날짜(피고 □□□에 대하여는 2010. 11. 2., 나머지 피고들에 대하여는 2010. 11. 1.)를 기준으로 원고와 위 피고들 사이에 피고들 각 소유의 부동산에 관하여 그 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립되었다.

2) 피고들의 주장에 관한 판단

가) 매도청구권의 제척기간이 도과되었다는 주장

(1) 피고들의 주장

매도청구권은 구 도시정비법 및 집합건물법에서 정한 행사기간 내에 이를 행사하지 아니하면 그 효력을 상실한다고 할 것인데, 원고는 조합설립일인 2007. 12. 6.부터 지체 없이 최고절차를 밟은 후 매도청구권을 행사하였어야 함에도 위 기간을 도과하였고, 일단 그 행사기간을 도과한 이후에는 새로운 재건축결의나 이에 따른 조합설립변경인가를 받는다고 하더라도 재차 매도청구권을 행사할 수는 없다.

(2) 판단

매도청구권의 행사기간을 규정한 취지는, 매도청구권이 형성권으로서 재건축참가자 다수의 의사에 의하여 매매계약의 성립을 강제하는 것이므로, 만일 위와 같이 행사기간을 제한하지 아니하면 매도청구권의 상대방은 매도청구권자가 언제 매도청구를 할지 모르게 되어 그 법적 지위가 불안정하게 될 뿐만 아니라 매도청구권자가 매수대상인 구분소유권 등의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하여 매도청구를 할 수있게 되어 매도청구 상대방의 권익을 부당하게 침해할 우려가 있는 점에 비추어 매도청구 상대방의 정당한 법적 이익을 보호하고 아울러 재건축을 둘러싼 법률관계를 조속히 확정하기 위한 것이라고 봄이 상당하므로, 매도청구권은 그 행사기간 내에 이를 행사하지 아니하면 그 효력을 상실한다(대법원 2000. 6. 27. 선고 2000다11621 판결, 대법원 2002. 9. 24. 선고 2000다22812 판결 등 참고).

그런데 제척기간이 도과하였다고 하여 매도청구권이 종국적으로 소멸하는 것은 아니고, 재건축참가자 등은 다시 조합설립변경동의 및 조합설립변경인가 등의 절차를 밟아 새로운 매도청구권을 행사할 수 있다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2009다63380 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 원고는 2007. 11. 26. 서울특별시 서대문구청장으로부터 적법한 조합설립인가를 받은 이후 토지등소유자들로부터 최초 징구한 조합설립동의서에 비하여 건축연면적이 150,813.43㎡에서 187,913.45㎡로 증가되고, 정비사업비가 240,996,665,000원에서 288,415,753,000원으로 증액된 내용의 새로운 조합설립변경동의서를 징구하여 구 도시정비법 제16조 제3항이 요구하는 동의율을 갖춘 후 2010.6. 29. 서울특별시

서대문구청장으로부터 조합설립변경인가를 받았는바, 이와 같이 원고가 최초 조합설립에 필요한 동의서를 징구하는 것과 동일한 방법으로 새로운 동의요건을 갖추어 서울특별시

서대문구청장으로부터 조합설립변경인가를 받았다면, 원고는다른 특별한 사정이 없는 한 이에 기하여 미동의자를 상대로 하여 매도청구권을 행사할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

나아가 원고는 토지등소유자들로부터 새로운 조합설립동의서를 징구한 다음 2010. 6. 29.

서울특별시 서대문구청장으로부터 조합설립변경인가를 받았는데, 2010. 7.20.부터 같은 달 23.까지 피고들에게 조합설립 동의 여부에 대한 최고를 한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고는 피고들에 대하여 지체 없이 매도청구권을 행사하였다고볼 것이다.

이에 대하여 피고는, 새로운 설립동의 및 설립변경인가처분에 의한 매도청구권행사의 법리는 최초 조합설립인가처분이 위법하여 취소되었거나 당연무효인 흠이 있는 경우 조합설립인가처분의 효력이 있는 조합설립변경인가처분이 이루어진 사안에만 적용되어야 할 것인데, 이 사건의 경우 최초 설립인가처분에 아무런 흠이 없으므로, 이사건에는 위 법리가 적용될 수 없다는 취지로 다툰다.

그러나 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, 위 법리는 최초 설립인가처분에 흠이 있는지 여부와 관계없이 적용될 수 있는 법리라고 봄이 타당하다.

① 구 도시정비법이 규정하는 재건축절차를 보면, 먼저 토지등소유자의 4분의 3이상, 면적으로는 2분의 1 이상의 동의를 얻어 조합의 설립에 관한 시장·군수의 인가를 받도록 하되(구 도시정비법 제16조), 토지등소유자의 동의는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며 이 경우 인감증명서를 첨부하여야 하는데(구 도시정비법 제17조), 이는 인가받은 사항을 변경하고자 하는 경우에도 동일하다(구 도시정비법 제16조). 위와 같이 구 도시정비법은 최초의 조합설립의 인가를 변경하는 경우에도 조합설립인가 당시와 동일한 조건을 요구하고 있어 그 인가절차에 근본적인 차이가 없다.

② 새로운 조합설립변경동의 및 조합설립변경인가 등에 따른 매도청구권의 행사를 허용한다고 하더라도, 위와 같이 인감도장을 날인한 서면동의서에 인감증명서를 첨부하도록 한 새로운 조합설립변경동의 절차의 엄격성을 감안하여 볼 때, 매도청구 대상자에 대하여 시가가 가장 낮은 시기를 기다려 매도청구권을 행사하기 위하여 새로이조합설립변경동의를 받을 것이라는 점은 쉽게

상정하기 어렵다.

③ 토지등소유자가 최초의 조합설립 인가사항에 대하여는 동의하지 않았으나, 인가사항을 변경한 내용에 대해서는 동의할 수도 있는 것이므로, 조합설립 인가사항을 변경하는 기회에 조합설립에 관한 동의대상자인 토지등소유자로 하여금 변경된 사항에 대하여 동의할 기회를 재차 부여하는 것은 토지등소유자에 대한 재건축절차 참여 기회를 넓히는 것으로서 그 정당성이 있다.

④ 조합이 설립인가 및 설립등기 후 상당한 기간 동안 매도청구권을 행사하지 않으면 그 후 새로운 설립동의절차를 밟았는지 여부와 관계없이 매도청구권이 소멸한다고 보더라도, 이러한 경우 사업시행자로서는 기존의 재건축정비사업조합을 해산하고, 새로이 조합설립동의 및 조합설립인가를 받은 후 이에 기하여 조합설립에 동의하지 않는 토지등소유자에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있을 것이므로, 재건축정비사업조합의 매도청구권이 일단 소멸하였다고 하여 토지등소유자의 재건축정비사업조합에 대한 법률관계가 종국적으로 완결되는 것은 아니고, 또 위와 같이 새로운 조합설립절차를 밟는 과정에 조합설립에 동의하지 않는 토지등소유자의 이익을 더 충실하게 보호하는 법적 장치가 있는 것도 아니라는 점을 감안하여 보면, 조합 해산 등의 절차를 밟지않더라도 조합설립변경동의 및 조합설립변경인가를 받아 매도청구권을 행사할 수 있다고 봄이 무익한 절차의 반복을 방지하여 사회경제적인 비용을 절감하는 방안이다.

⑤ 구 도시정비법 제40조 제3항은 주거환경개선정비사업조합이나 주택재개발정비사업조합은 사업시행인가 당시 정한 사업시행인가기간 이내에 토지수용권을 행사할 수 있도록 규정하여 사업시행자로 하여금 토지수용권의 행사시기에 관하여 광범위한재량을 인정하고 있는 점과의 균형에 비추어 보더라도, 주택재건축정비사업조합의 매도청구권 행사의 제척기간에 대하여 지나치게 엄격하게 해석할 것은 아니다.

나) 신의성실의 원칙에 반한다는 주장

피고들은 원고가 이미 매도청구권 행사기간이 도과하였음을 인식한 후 피고들에 대하여 매도청구권을 행사할 수 없게 되자 오로지 위 매도청구권을 행사하기 위한 목적으로 토지등소유자들로부터 새로운 조합설립변경동의서를 징구하여 조합설립변경인가를 받은 것으로서

위와 같은 매도청구권의 행사는 매도청구권의 행사기간을 정한 구도시정비법 및 집합건물법의 규정 취지에 반하여 매도청구의 상대방인 피고들의 법적권익을 부당하게 침해하는 것으로서 신의성실의 원칙에 반하여 허용되어서는 안 된다고 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 새로운 조합설립변경동의 요건을 충족한 토지등소유자들의 동의에 따른 조합설립변경인가에 기하여 매도청구권을 행사하는 것이 허용된다는 점에 비추어 피고들이 주장하는 사정만으로는 원고의 매도청구권행사가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 없고, 달리 원고의 매도청구권행사가 매도청구권의 행사기간을 정한 구 도시정비법 및 집합건물법의 규정을 잠탈하여 매도청구의 상대방인 피고들 소유권의 시가가 가장 낮아지는 시기를 임의로 정하기 위한 목적으로 이루어 졌다는 등 그 행사가 현저히 부당하다고 볼 자료를 찾아보기 어려우므로, 원고의 매도청구권 행사가 신의성실의 원칙에 반한다고 할 수 없다. 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

나. 매매대금의 수액

나아가 피고들 소유 부동산의 시가에 관하여 보건대, 제1심 감정인 △△△ 및 당심감정인 ▲▲▲의 각 시가감정결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 각 매매계약 체결일자(피고 □□□에 대하여는 2010. 11. 2., 나머지 피고들에 대하여는 2010. 11. 1.)를 기준으로 한 부동산의 시가는 별지 제4목록 기재와 같은 사실을 인정할 수 있다(건물의 시가는 개발이익이 고려된 당심 감정결과를 채택하였다).

한편, 위 매도청구권의 행사로 인한 부동산 매매에서 매수인인 원고의 시가 상당의대금지급의무와 매도인인 피고들의 소유권이전등기의무 및 각 부동산 인도의무는 동시이행관계에 있다.

결국 원고에게, 피고 ◎◎◎는 원고로부터 829,348,700원을 수령함과 동시에 별지 제1목록 제5, 6항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한, 피고 ◇◇◇는 원고로부터 1,220,000,000원을 수령함과 동시에 별지 제1목록 제9 내지 16항기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한, 피고 ◆◆◆은 원고로부터 544,701,690원을 수령함과 동시에 같은 목록 제17, 18항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한, 피고 □□□은 원고로부터 644,493,860원을 수령함과 동시에 같은 목록 제19, 20항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 2.

매매를 원인으로 한, 피고 ■■■은 원고로부터 744,884,180원을 수령함과 동시에 같은 목록 제23,24항 기재 각 부동산에 관하여 2010. 11. 1. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 이와 일부 결론을 달리한 부분은 부당하므로, 피고들의 항소를 일부 받아들여 이 부분에 관한 제1심판결을 위와같이 변경한다.

재판장 판사 이광만판사 서승렬판사 문주형

1.부동산의 표시

5. 서울 서대문구 xxxxx xxx-1 대 170.2㎡

6. 제5항 지상

벽돌조 평슬래브지붕 3층 다가구용 단독주택(12가구)

1층 101.70㎡(4가구)

2층 101.70㎡(4가구)

3층 101.70㎡(1가구)

지층 101.70㎡(3가구)

옥탑 12.15㎡(연면적 제외)

9. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

1층 100.08㎡

2층 100.08㎡

3층 100.08㎡

4층 93.52㎡

지층 106.08㎡

옥탑 13.2㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제비01호 철근콘크리트조 45.60㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.92

10. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제1층 제101호 철근콘크리트조 45.00㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.65

11. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제지하층 제102호 철근콘크리트조 45.00㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.65

12. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 제201호 철근콘크리트조 45.00㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.65

13. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제2층 제202호 철근콘크리트조 45.00㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.65

14. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 제301호 철근콘크리트조 45.00㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.65

15. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제3층 제302호 철근콘크리트조 45.00㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 20.65

16. 1동의 건물의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 지상

철근콘크리트조 및 벽돌조 평슬래브지붕 4층 다세대 주택(8세대)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울 서대문구 xxxxx xxx-1 대 183.1㎡

전유부분의 건물의 표시

제4층 제401호 벽돌조 83.44㎡

대지권의 표시

소유권대지권 183.1분의 38.28

17. 서울 서대문구 xxxxx xxx-5 대 148.1㎡

18. 제17항 지상

벽돌조 시멘트기와지붕 2층 주택

1층 63.17㎡

2층 89.02㎡

19. 서울 서대문구 xxxxx xxx-28 대 142.1㎡

20. 제19항 지상

연와조 평스라브지붕 3층 다가구용 단독주택(5가구)

1층 77.76㎡

2층 70.98㎡

3층 55.99㎡

지층 82.16㎡

옥탑 10.24㎡(연면적 제외)

23. 서울 서대문구 xxxxx xxx-41 대 183.1㎡

24. 제23항 지상

연와조 평스라브지붕 2층 다가구용 단독주택(3가구)

1층 91.95㎡

2층 66.23㎡

지층 94.30㎡

옥탑 9.90㎡. 끝.

2.설립인가처분 및 변경인가처분의 내역

(단위: 천 원)

구분		설립인가처분	1차 설립변경 인가처분	2차 설립변경 인가처분	3차 설립변경인가처분
일자		2007. 11. 26.	2009. 3. 11.	2009. 9. 28.	2010. 6. 29.
동의자/토지 등소유자		◆ 토지 또는 건축물 소유자 중 설립동의자 비율 : 389/473(82.24%) ◆ 토지면적 중 설립동의 비율: 45,677.78㎡ / 57,684㎡ (동의율 79.19%)	토지등소유자 중 설립동의 비율: 467/536	토지등소유자 중 설립동의 비율: 479/536	◆ 주택단지 내 소유자 중 설립동의비율: 14세대 중 13세대(동의율 92.86%) ◆ 토지면적 중 설립동의 비율: 510,50㎡ 중 478,07㎡ (동의율 93.65%) 주택단지 이외 지역 ◆ 토지 또는 건축물 소유자 중 설립동의 비율: 428/539(79.41%) ◆ 토지면적 중 설립동의 비율: 46,360.07㎡ / 62,879.2㎡ (동의율 73.73%)
설계 개요	사업시 행구역 면적	xxxx xxx-10 일대 57,684㎡	63,466.4㎡	좌동	63,389.7㎡
	건축연 면적	150,813.43㎡	189,306.48㎡	좌동	187,913.45㎡
비용 의 개략 적 금액	철거비	2,671,400	4,318,272	좌동	4,223,670
	신축비	186,403,429	240,508,800	좌동	198,953,365
	기타	51,921,821	61,206,768	좌동	85,238,718
	합계	240,996,650	306,033,840	좌동	288,415,753

끝

3. 관련 법령

■ 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것)

제16조(조합의 설립인가 등)

① 주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지

등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.

1. 정관

2. 국토해양부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 특별시·광역시·도 또는 특별자치도 조례로 정하는 서류

※ 위 밑줄 친 부분은 2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전에는 ‘토지등소유자의 5분의 4 이상의 동의’로 규정되었다가 위 법률 제8785호로 ‘토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의’로 개정되었고, 그 후 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 위와 같이 개정되었다.

② 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조 제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다.

※ 위 밑줄 친 부분은 2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전에는 ‘구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의와 주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의’로 규정되었다가 위 법률 제8785호로 ‘구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의(공동주택의 각 동별 세대수가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지안의 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 동의’로 개정되었고, 그 후 2009. 2. 6. 법률 제9444호로 위와 같이 개정되었다.

③ 제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의

동의를 얻어야 한다.

※ 위 밑줄 친 부분은 2007. 12. 21. 법률 제8785호로 개정되기 전에는 ‘토지 또는 건축물 소유자의 5분의 4 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의’라고 규정되어 있었다.

17조(토지등소유자의 동의방법 등)

① 제7조 제1항, 제8조 제1항부터 제4항까지, 제13조 제2항, 제14조 제4항, 제16조 제1항부터 제3항까지, 제26조 제3항, 제28조 제7항, 제33조 제2항에 따른 동의(동의를 한 사항의 철회또는 제8조 제4항 제7호·제13조 제3항 및 제26조 제3항에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 인감도장을 사용한 서면동의의 방법에 의하며, 인감증명서를 첨부하여야 한다. 이 경우 인감증명서를 종전에 제출한 경우에는 이를 첨부하지 아니할 수 있으나, 인감도장의변경 등으로 인하여 인감증명서의 첨부가 필요하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제39조(매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업을 시행함에 있어 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 설립의 동의(제3호의 경우에는 사업시행자지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역안의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조 제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자
3. 제8조 제4항에 따라 시장·군수 또는 주택공사등의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한자

■ 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 자의대지사용권에 대하여도 또한 같다. 끝.

4.부동산의 시가

순번	부동산	소유자	시가	비고
5	xxxx xxx-1 대 170.2㎡	피고 ○○○○	565,064,000	-
6	제5항 지상 단독주택	피고 ○○○○	264,284,700	당심 감정결과 채택
소 계			829,348,700	-
9	xxxx xxx-1 지상 다세대주택 제비01호	피고 ◇◇◇◇	134,000,000	당심 감정결과 채택
10	위 다세대주택 제101호	피고 ◇◇◇◇	140,000,000	
11	위 다세대주택 제102호	피고 ◇◇◇◇	140,000,000	
12	위 다세대주택 제201호	피고 ◇◇◇◇	140,000,000	
13	위 다세대주택 제202호	피고 ◇◇◇◇	140,000,000	
14	위 다세대주택 제301호	피고 ◇◇◇◇	140,000,000	
15	위 다세대주택 제302호	피고 ◇◇◇◇	140,000,000	
16	위 다세대주택 제401호	피고 ◇◇◇◇	246,000,000	
소 계			1,220,000,000	-
17	xxxx xxx-5 대 148.1㎡	피고 ◆◆◆◆	506,502,000	-
18	제17항 지상 2층 주택	피고 ◆◆◆◆	38,199,690	당심 감정결과 채택
소 계			544,701,690	-
19	xxxx xxx-28 대 142.1㎡	피고 □□□□	458,983,000	-
20	제19항 지상 단독주택	피고 □□□□	185,510,860	당심 감정결과 채택
소 계			644,493,860	-
23	xxxx xxx-41 대 183.1㎡	피고 ■■■■	613,385,000	-
24	제23항 지상 단독주택	피고 ■■■■	131,499,180	당심 감정결과 채택
소 계			744,884,180	-