

서울북부지방법원 2016. 12. 9 선고 2016나31754(본소), 2016나32658(반소) 판결
[소유권이전등기 · 이자지급청구]

재판경과

서울북부지방법원 2016. 12. 9 선고 2016나31754(본소), 2016나32658(반소) 판결
서울북부지방법원 2016. 3. 8 선고 2015가단107783 판결

전 문

원고(반소피고), 피항소인 A주택재건축정비사업조합

피고(반소원고), 항소인 B

변론 종결 2016. 10. 28.

판결 선고 2016. 12. 9.

제1심판결 서울북부지방법원 2016. 3. 8. 선고 2015가단107783 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소와 당심에서 한 반소청구를 각 기각한다.
2. 항소제기 이후의 소송비용은 모두 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구취지

가. 본소

(1) 주위적으로, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)로부터 110,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 서울북부지방법원 도봉등기소 2008. 12. 4. 접수 제107467호로 마친 근저당권설정등기(이하 '제1근저당권등기'라 한다), 같은 등기소 2011. 7. 20. 접수 제47326호로 마친 근저당권설정등기(이하 '제2근저당권등기'라 한다)를 각 말소한 상태로 2013. 8. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

(2) 예비적으로, 피고는 원고로부터 112,200,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 제1, 2근저당권등기를 각 말소한 상태로 2014. 5. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

나. 예비적 반소

원고는 피고에게 151,000,000원에 대한 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(피고는 당심에서 예비적 반소를 제기하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 다음과 같이 변경한다. 피고는 원고로부터 151,000,000원과 이에 대한 2014. 1. 10.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2013. 8. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라. 원고의 나머지 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 전제사실

가. 원고는 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)¹⁾에 따라 서울 강북구청장으로부터

2007. 12. 21. 조합설립인가, 2008. 12. 12. 사업시행인가, 2013. 4. 16. 사업시행변경인가를 받은 재건축정비사업조합이다.

나. 피고는 원고의 정비사업구역 내에 있는 이 사건 부동산(조합설립인가 후 제1, 2근저당권등기가 마쳐졌다)을 소유·점유하고 있으면서 조합설립에 동의하여 원고의 조합원이 된 사람이다.

다. 원고는 도시정비법 제46조에 따라 2013. 5. 30. 조합원을 대상으로 분양신청 만료일을 2013. 7. 28.로 정한 분양신청(이하 '제1차 분양신청'이라고 한다)을 받았다가 분양신청기간이 만료되기 전에 분양신청 만료일을 2013. 8. 11.로 연장하였다.

라. 원고는 2014. 4. 29. 다시 분양신청 만료일을 2014. 5. 16.로 정한 분양신청(이하 '제2차 분양신청'이라 한다)을 공고하였는데, 피고는 제1, 2차 분양신청기간 만료일까지 분양신청을 하지 않았다.

마. 한편 원고가 피고와의 청산금 협의를 위한 기준 마련을 위하여 의뢰한 두 감정평가법인의 이 사건 부동산에 관한 시가감정액과 제1심 감정인의 위 부동산에 관한 시가감정액은 다음과 같다.

주식회사 나라감정평가법인	2013.04.19.	사업시행변경인가일	99,000,000원
주식회사 하나감정평가법인	"	"	94,000,000원
제1심 감정인	2013.08.12.	제1차 분양신청 연장기한 익일	110,800,000원
2014.05.17.	제2차 분양신청 기한 익일	112,200,000원	
2015.10.30.	현재일	115,400,000원	

[인정근거]: 다툼 없는 사실, 갑 2~6, 8, 9호증(이상 가지번호 포함)의 각 기재, 제1심 감정인의 감정결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 법리

(1) 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않은 조합원은 현금청산 대상자로 전환됨으로써 조합원의 지위를 상실하게 되고, 이 경우 재건축조합은 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 현금청산 대상자를 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있는데, 현금청산 대상자에 대한 청산금

지급의무의 발생시기, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 등을 평가하는 기준시점, 매도청구권 행사로 매매계약이 의제되는 날은 모두 재건축조합이 도시정비법 제46조에 따라 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조).

(2) 한편 위와 같은 매도청구의 경우 공평의 원칙상 현금청산 대상자의 권리제한등기 없는 소유권이전의무 및 인도의무와 재건축조합의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결, 대법원 2014. 8. 20. 선고 2012다69159 판결의 각 취지 참조).

(3) 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조).

나. 피고의 소유권이전등기의무와 원고의 청산금 지급의무의 발생 여부

조합원인 피고가 제1, 2차 분양신청 기회에 분양신청을 하지 않은 사실은 전제사실과 같으므로, 피고는 현금청산 대상자에 해당하고, 원고가 피고에 대하여 매도청구권을 행사한 것은 분명하므로, 원·피고 사이에 매매계약 의제일(=청산금 평가시점, 청산금 지급의무의 발생시점)에 관하여 다툼이 있는 것은 별론으로 하고, 이 사건 부동산에 관한 매매계약이 체결된 것으로 의제되는바, 피고는 원고로부터 정당한 청산금을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 권리제한 없는 상태로 소유권이전등기절차를 이행하고 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 청산금 평가시점인 매매계약 의제일의 확정

(1) 매매계약 의제일에 관하여 원고는 제1차 분양신청기간의 연장기간 종료일 다음날인 2013. 8. 12.이라고 주장하고(주위적 청구), 피고는 제2차 분양신청기간 종료일 다음날인 2014. 5. 17.이라고 주장한다.

(2) 그러나 원고가 도시정비법에 따라 지정한 제1차 분양신청기간이 무효라거나 그 효력을 상실하였다고 볼 근거가 없고, 제2차 분양신청기간은 제1차 분양신청기간의 연장된 기간 마감일로부터 8개월이나 경과한 후에 시작되었을 뿐만 아니라 제1차 분양신청기간의 연장기간에 해당하는 것도 아니며(대법원 2014. 8. 26. 선고 2012다26787 판결 취지 참조), 제1차 분양신청기간(연장된 기간 포함)을 전후하여 재건축조합과 조합원 사이에 분쟁이 있어 조합원이 분양신청을 할 수 없어서 제2차 분양신청기간을 부여한 경우도 아니다(대법원 2013. 9. 26. 선고

2011다16127 판결의 반대해석). 따라서 피고는 제1차 분양신청기간의 연장기간 안에 분양신청을 하여야 하는데, 그 기간 종료일까지 분양신청을 하지 않았으므로2), 매매계약 의제일(=청산금 평가시점, 청산금 지급의무의 발생시점)은 원고가 도시정비법 제46조에 따라 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날', 즉 제1차 분양신청기간의 연장기간 다음날인 2013. 8. 12.로 보아야 한다.

라. 청산금의 확정

(1) 매매계약 의제일을 기준으로 한 청산금의 산정에 관하여 원고는 제1심 감정인의 감정평가액 110,800,000원이 적정한 것이라고 주장하고, 피고는 제1심 감정인의 감정평가액은 저평가된 것이므로 이 사건 부동산과 같은 건물 제2층 1호의 감정가격인 151,000,000원을 평가액으로 삼아야 한다고 다툰다.

(2) 전제사실과 을 1, 3호증의 각 기재, 제1심 감정인의 감정결과, 제1심 법원의 제1심 감정인에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 부동산에 관한 감정평가액은 '부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률', '도시정비법', '감정평가에 관한 규칙' 등 관계 법령에서 정한 대로 적절하게 거래사례비교법을 적용하여 비교사례를 선정하고, 시점수정, 개별요인비교 등을 거쳐 산정된 점, ② 제1심 감정인은 위 감정평가액 산정 당시 시장에서의 매매가격, 시가 수준에 맞추어 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 현실적·구체적 개발이익의 기대를 반영한 점, ③ 위와 같은 감정인의 평가방법의 선정이나 구체적인 평가과정에 특별한 오류가 존재한다고 볼 만한 사정이 없는 점, ④ 이 사건 부동산과 피고가 들고 있는 비교 대상물이 같은 층에 있는 부동산인데도 감정평가액 차가 40,200,000원(=151,000,000원 - 110,800,000원)에 달하기는 하나, 이 사건 부동산의 평가시점이 2013. 8. 12.인 반면 비교 대상물의 평가시점은 2014. 4. 30.로 그 평가시점이 서로 다르고(을 1호증 참조), 위 비교 대상물에 대한 별건 소송(이 법원 2014가합6736)에서 한 2013. 8. 12. 기준 감정평가액이 116,700,000원으로 이 사건 부동산 평가액과 크게 차이가 없는 점(을 3호증) 등에 비추어 보면, 매매계약 의제일인 2013. 8. 12.을 기준 이 사건 부동산에 대한 제1심 감정인의 감정결과가 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵고, 위 부동산 시가가 지나치게 저평가된 것으로 볼 수 없으므로, 제1심 감정인의 감정결과인 110,800,000원을 청산금으로 확정한다.

마. 청산금에 대한 이자지급의무의 발생 여부

(1) 피고는 청산금 지급의무 발생시점은 2013. 8. 12.인데, 2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 도시정비법 제47조 제1호3)에 따라 그로부터 150일 내에 현금청산하여야 하므로 150일이 지난 2014. 1. 10.부터는 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 가산되어야 한다고 주장한다(피고는 제1심에서는 개정 도시정비법 제47조 제2항4)을 적용하여야 한다는 취지로 주장한 적이 있으나, 같은 법 부칙 제8조5) 때문에 개정법 시행일 이전인 2007. 12. 21. 조합설립인가를 받은 원고에 대하여는 그 적용이 없다).

(2) 그러나 피고 주장의 개정 전 도시정비법 제47조의 규정은 현금청산 대상으로 확정된 경우 현금청산금 지급의무의 시한을 선언한 것일 뿐 앞서 나.항에서 본 원고의 피고에 대한 청산금 지급의무와 피고의 원고에 대한 권리제한 없는 소유권이전 및 인도의무의 동시이행관계를 배제하는 것이 아니다. 또한 개정 도시정비법은 제47조 제2항을 신설(이하 '신설규정'이라 한다)하여 현금청산 기한을 도과한 재건축조합에 대하여 지연이자 지급의무를 부과하면서 같은 법 부칙 제8조를 두어 개정법률 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 정비사업부터 신설규정을 적용하도록 하고 있다. 만약 위와 같은 도시정비법 개정 이전에도 현금청산 기한을 도과한 재건축조합에 대하여 지연이자 지급의무가 인정되는 것이라면 개정법 제47조 제2항의 규정은 확인규정에 불과하므로 굳이 부칙 제8조와 같은 경과 규정을 둘 이유가 없다(이점에서 신설규정은 위 규정 시행 이후 최초 설립인가를 받은 정비사업의 경우에 한하여 조합에게 이자지급의무를 부여하는 창설적 규정으로 보는 것이 옳다). 결국 현금청산 기한 도과 사실만으로 신설규정 시행 이전에 조합설립인가를 받은 재건축조합인 원고에게 청산금 이자 지급의무가 발생한다는 전제(제2차 분양신청 기한 익일인 2014. 5. 17.로부터 150일이 지난 에서 2014. 10. 14.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 주장 포함)에서 한 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

바. 소결론

따라서 피고는 주위적으로, 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 이 사건 부동산의 청산금 110,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 (1) 이 사건 부동산에 관하여 전제사실에서 본 제1, 2근저당권등기를 말소한 상태로, 매매계약일로 의제되는, 제1차 분양신청기간 연장기한 종료일의 다음날인 2013. 8. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, (2) 위 부동산을 인도할

의무가 있다.

3. 반소에 관한 판단

피고는, 매매계약 의제일을 2013. 8. 12.로 보고, 원고의 청산금 지급의무와 피고의 소유권이전등기의무 등이 동시이행관계에 있지 않다고 판단하는 경우, 피고가 주장하는 이 사건 부동산에 관한 청산금 151,000,000원에 대하여, 매매계약 의제일로부터 150일이 지난 2014. 1. 10.부터의 연 5%의 비율로 계산한 법정이자 상당액을 예비적 반소로써 구한다고 주장한다. 그러나 앞서 본소에 관한 판단 부분에서 본 바와 같이 이 사건 부동산에 관한 정당한 청산금은 110,800,000원으로 보아야 하고, 피고 주장과 달리 동시이행관계도 존재하고, 달리 위 청산금에 대하여 피고 주장과 같은 법정이자를 가산하여야 할 아무런 근거가 없으므로, 이와 다른 전제에서 한 피고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구 중 주위적 청구는 이유 있어 인용하여야 할 것인데, 제1심 판결은 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고의 본소청구 중 예비적 청구에 관한 판단을 생략한 채 피고의 항소를 기각하고, 피고가 당심에서 한 예비적 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김병룡

판사박재경

판사박진숙

별지

- 1) 이하 특별한 언급이 없으면 당시 시행 중이던 법을 말한다.
- 2) 이후 제2차 분양신청기간에 피고가 분양신청을 하였더라면(일종의 해제조건에 해당하는 셈이다) 현금청산 대상자에서 제외되므로 현금청산이나 매매계약 의제 문제는 발생하지 않는다.
- 3) 구 도시정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 토지 등 소유자가 다음 각 호의 어느 하나에 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

② 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지 등 소유자에게 이자를 지급하여야 한다.

4) 개정 도시정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되고, 2012. 8. 2. 시행)

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

① 사업시행자는 토지 등 소유자가 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

2. 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자: 그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음 날

② 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관 등으로 정하는 바에 따라 해당 토지 등 소유자에게 이자를 지급하여야 한다.

5) 개정 도시정비법 부칙 제8조(분양 신청을 하지 아니한 자 등에 대한 현금 청산 지연에 따른 이자 지급에 관한 적용례)

제20조 제1항 및 제47조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합 설립인가(제8조 제3항에 따라 도시환경정비사업을 토지 등 소유자가 시행하는 경우나 제7조 또는 제8조 제4항에 따라 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행인가를 말한다)를 신청하는 정비사업부터 적용한다.