

수원지방법원 안양지원 2019. 4. 5 선고 2017가합104472(본소), 2018가합100019(반소) 판결
[소유권이전등기 · 현금청산금 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 나라

담당변호사 김수섭

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 정의

담당변호사 장명진, 이대관

변론 종결 2019. 3. 8.

판결 선고 2019. 4. 5.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고(반소원고) B은 원고(반소피고)로부터 82,281,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여,

나. 피고(반소원고) C은 원고(반소피고)로부터 68,313,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 각 2016. 12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각

해당부동산을 인도하라.

2. 원고(반소피고)는,

가. 피고(반소원고) B로부터 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행받고

위 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고) B에게 82,281,000원을,

나. 피고(반소원고) C으로부터 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를

이행받고 위 부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고) C에게 68,313,000원을각 지급하라.

3. 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.

5. 제1항 중 부동산 인도 부분과 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본 소 청 구 취 지

주문 제1항과 같다.

반 소 청 구 취 지

원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B에게 82,281,000원,

피고 C에게 68,313,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 반소 청구취지 및청구원인 변경신청서 부분

송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 안양시 동안구 D 일대 6,224.30㎡에서 재건축정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)을 시행하기 위하여 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립된 주택재건축정비사업조합이다.

나. 이 사건 정비사업 시행구역 내에 있는 부동산으로서, 피고 B은 별지 목록 제1항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제1부동산'이라 한다)의, 피고 C은 별지 목록 제2항 기재 각 부동산(이하 '이 사건 제2부동산'이라 한다)의 각 소유자로 원고의 조합 설립에 관하여 동의하였다(이하 위 각 부동산을 통틀어 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

다. 원고는 2016. 11.경 사업시행인가를 받고 같은 달 18. 조합원들을 대상으로 구도시정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제46조에 따라 분양신청 기간은 2016. 11. 22.부터 2016. 12. 23.로 정하여 분양신청 공고를 하였으며, 2017. 8. 26. 안양시장으로부터 관리처분계획 인가를 받았다.

라. 그런데 피고들은 전항 기재 분양신청의 종료일까지 원고에게 분양신청을 하지않았다.

마. 현금청산자에 대하여 규정하고 있는 원고 정관의 주요 내용은 다음과 같다.

제41조(분양신청 등) 4 조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당 하게 된 날부터 150일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하며, 청산 금액은 본조 제6항에 따라 산정한다.

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

5 조합원은 관리처분계획인가 후 조합이 정하여 통지하는 기간 이내에 분양계약체결 을 하여야 하며 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다. 이 때 분양 계약을 체결하지 않는 조합원의 현금청산기준일은 분양계약체결기간이 종료되는 그 다음 날로 한다.

6 현금청산자에 대한 청산금액은 당사자 간의 합의를 통해 산정하거나 그러지 못할

경우 감정평가업자 2인이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하며, 이렇게 산정한 금액에서 현금청산기준일까지 소요된 사업제경비를 제외한다. 이 때 현금청산자가 부담할 사업제경비는 전체조합원 종전감정평가총액에서 현금청산자가 차지하는 종전감정평가액의 비율을 위 사업제경비에 곱하여 산정한다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약 성립 의제

1) 관련 법리

구 도시정비법상의 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고, 같은 법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없으나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 매도청구에 관한 같은 법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 보아야 한다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 같은 법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 하여야 하고, 현금청산의 목적물인토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

2) 이 사건의 판단

피고들이 원고가 시행한 분양신청 기간에 분양신청을 하지 아니한 사실은 앞에 서 본 바와 같으므로, 피고들은 그 기간 종료일 다음날인 2016. 12. 24. 조합원의 지위를 상실하였고, 원고가 이를 이유로 피고들을 상대로 이 사건 소를 제기함으로써 이 사건 각 부동산에 관하여 매도청구권을

행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에 2016.12. 24. 이 사건 각 부동산에 관하여 매매계약이 체결된 것으로 의제된다.

나. 피고들의 소유권이전등기 및 인도의무

1) 관련 법리

도시정비법에서 정한 요건에 해당하여 토지 등을 현금으로 청산하여야 하는 경우, 사업시행자가 부담하는 청산금 지급의무와 현금청산 대상자가 부담하는 권리제한 등기 없는 소유권이전의무 및 인도의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 2018. 9. 28. 선고 2016다246800 판결 등 참조).

2) 이 사건의 판단

이 법원의 감정인 E에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2016. 12. 24. 무렵 이 사건 제1부동산의 시가는 82,281,000원, 이 사건 제2부동산의 시가는 68,313,000원인 사실을 인정할 수 있고, 원고는 피고들에 대한 청산금 지급의 동시이행의무를 자인하고 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 피고 B은 원고로부터 82,281,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제1부동산에 관하여, 피고 C은 68,313,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 제2부동산에 관하여 각 2016. 12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고들의 반소청구에 관한 판단

가. 앞에서 본 바와 같이 이 사건 제1부동산 및 제2부동산의 청산금액은 각 82,281,000원, 68,313,000원이고, 피고들의 원고에 대한 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기의무 및 인도의무는 동시이행관계에 있으므로, 원고는 피고 B로부터 이 사건 제1부동산에 관하여, 피고 C으로부터 이 사건 제2부동산에 관하여 각 2016. 12. 24. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행받고 위 각 해당 부동산을 인도받음과 동시에 피고 B에게 82,281,000원, 피고 C에게 68,313,000원을 지급할 의무가 있다

나. 피고들은 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 피고들의 소송대리인 사무실에 부동산 등기필증, 피고들의 인감증명서, 위임장 사본 등 이 사건 각 부동산에 관한

소유권이전등기절차에 필요한 서류를 준비해 두었고, 원고가 요청하면 즉시 이행제공이 가능한 상태라고 주장하면서 이 사건 청산금에 대한 이 사건 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터의 지연손해금도 구하나, 원고의 청산금 지급의무와 동시이행관계에 있는 피고들의 의무는 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전의무 뿐만 아니라 인도의무도 포함하는데, 이 사건 각 부동산이 원고에게 인도되지 않은 이상 원고로서는 동시이행의 항변권에 기초하여 청산금의 지급을 거절할 수 있으므로 그에 관한 지체책임을 지지 않는다 할 것이어서, 피고들의 지연손해금청구 부분은 모두 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소청구는 이유 있어 각 인용하고, 피고들의 원고에 대한 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 각 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없으므로 각 기각하기로 하되, 다만 이 사건 소송에 이르게 된 경위 등을 고려해볼 때 소송비용은 각자 부담하도록 하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김현정, 판사 신동헌, 판사 박지숙

별 지 목 록

1. [건물] 안양시 동안구 F 내 제1층G호

[도로명주소] 안양시 동안구 H

연와조 스라브 2층주택

1층 65.62㎡

2층 65.62㎡

내1층 G호

건평 32.79㎡

지하실 833㎡

[토지] 안양시 동안구 F 대 129㎡ 중 129분의 35.9 지분

2. [건물] 안양시 동안구 F 내 제2층I호

[도로명주소] 안양시 동안구 H

연와조 스라브 2층주택

1층 65.62㎡

2층 65.62㎡

내1층 G호

건평 32.79㎡

지하실 833㎡

[토지] 안양시 동안구 F 대 129㎡ 중 129분의 28.95지분