

인천지방법원 2020. 10. 23 선고 2020가합50750 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현

담당변호사 이해미

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

피고 3 내지 7 소송대리인 변호사 홍성훈

변론 종결 2020. 9. 18.

판결 선고 2020. 10. 23.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 별지 제1목록 '5 청산금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 제2목록 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2019.8. 26.자 매매를 원인으로 한

소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

2. 원고의 피고 E, F, G, H에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C, D 사이에 생긴 부분은 위 피고들이, 원고와 피고 E, F, G, H 사이에 생긴 부분의 1/5은 원고가, 나머지는 위 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항 중 각 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고로부터 별지 제1목록 '4 원고 주장 청산금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 제2목록 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2019. 8. 26.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 인천 미추홀구 I 일원 15,917㎡(이하 '이 사건 사업구역'이라고 한다)에서 주택재건축정비사업을 시행하기 위하여 2003. 7. 24. 인천 미추홀구청장으로부터 조합설립인가를 받고 2003. 7. 30. 설립등기를 마친 재건축조합인 원고는 2019. 5. 27. '6동 지하2층 지상 24층, 합계 386세대'의 주택을 건축하는 내용의 사업시행계획변경인가를 받아, 2019. 7. 22. 분양계약체결기간을 2019. 7. 23.부터 2019. 8. 25.까지로 정하여 조합원들에게 분양계약을 체결할 것을 공고하였다.

나. 이 사건 사업구역 내에 있는 별지 제2목록 기재 각 해당 부동산(이하 '이 사건 각 해당 부동산'이라고 하고, 총칭하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 소유자들로 원고의 조합원이었던

피고들은 위 분양계약체결기간 내에 원고와 분양계약을 체결하지 않았고, 현재 이 사건 각 해당 부동산을 각 점유하고 있다.

다. 원고는 2020. 1. 9. 이 사건 소를 제기하면서 피고들에 대하여 이 사건 각 해당부동산에 관한 매도청구권을 행사한다는 의사표시를 하였다.

[인정근거]피고 B : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항)피고 B를 제외한 나머지 피고들 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 피고 B에 대한 청구

자백간주판결(민사소송법 제150조 제3항)

나. 피고 B를 제외한 나머지 피고들(이하 '피고들'이라 한다)에 대한 청구

1) 관련 법리

도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제73조 제1항에 의하면 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자에 대해서는 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 재건축조합은 매도청구에 관한 도시정비법 제64조를 준용하여 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. 다만 현금청산의 대상이 된 자에 대한 사업시행자의 청산금 지급의무는 '분양계약체결기간의 종료일 다음날' 발생하는 것으로 보아야 하고, 현금청산의 목적물인 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 가액을 평가하는 기준시점도 같은 날이므로, 현금청산 대상자에 대한 매도청구권의 행사로 매매계약의 성립이 의제되는 날도 같은 날로 보아야 할 것이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조). 또한 사업시행자인 재건축조합은 사업수행을 위하여 필요한 경우에는 스스로 토지등 소유자에게 청산금 중 권리제한등기를 말소하는 데 필요한 금액을 공제한 나머지금액만을 지급하고 토지 등에

관한 소유권이전등기 및 인도를 구할 수 있고, 근저당권설정등기가 말소되지 않은 경우에는 근저당권의 채권최고액 또는 채권최고액의 범위내에서 확정된 피담보채무액에 해당하는 청산금에 대하여 동시이행의 항변권에 기초하여 지급을 거절할 수 있다(대법원 2008. 10. 9. 선고 2008다37780 판결 등 참조).

2) 원고의 청구에 관한 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 원고가 분양계약체결기간 종료일인 2019. 8. 25.까지 분양계약을 체결하지 않아 조합원 지위를 상실하고 현금청산 대상자가 된 피고들에 대하여 이 사건 소로써 이 사건 각 해당 부동산에 관한 매도청구권을 행사한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양계약체결기간 종료다음날인 2019. 8. 26. 이 사건 각 해당 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다고 할 것이고, 갑 제2호증의 기재, 감정인 J에 대한 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 분양계약체결기간 종료일 다음날인 2019. 8. 26.을 기준으로 한 이 사건 각 해당 부동산의 시가는 별지 제1목록 '1) 감정평가액'란 기재 각 해당 금액인 사실, 이 사건 각 해당부동산에 설정된 권리제한등기인 근저당권 채권최고액은 같은 목록 '2 채권최고액'란 기재 각 해당 금액인 사실이 인정되는 바, 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고로부터 별지 제1목록 '4 원고 주장 청산금'란 기재 각 해당 돈(= 같은 목록 '1) 감정평가액'란 기재 각 해당 금액 - '2 채권최고액'란 기재 각 해당 금액)을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 해당 부동산에 관하여 2019. 8. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3) 피고들의 주장에 관한 판단

가) 감정평가액 산정에 관한 주장

피고들은 이 사건 각 해당 부동산에 관한 감정평가액에 개발이익이 적정하게 반영되어 있지 않는 등 부당하다는 취지로 주장하나, 감정인의 감정결과는 그 감정 방법등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야하는바(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조), 이 법원의 감정인 J에 대한 감정축탁결과 및 사실조회결과에 의하면, 이 사건 각 부동산의 시가에는 재건축으로 인한 개발이익이 반영되어 있고, 그 평가에 이른 과정이나 참작된 여러 요소 등에 비추어 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이

있다고 보이지 않으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나) 근저당권의 실제 피담보채무 공제에 관한 주장

피고 E, F, G, H은 이 사건 각 해당 부동산에 설정된 근저당권의 채권최고액이 아니라 실제 발생한 확정 피담보채무액만을 공제해야 한다고 주장하므로 살피건대, 을제3호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 변론종결일 즈음인 2020. 9.1.(피고 E, H의 경우), 2020. 7. 21.(피고 F의 경우), 2020. 9. 2.(피고 G의 경우) 이 사건 각 해당 부동산에 설정된 근저당권의 확정 피담보채무가 별지 제1목록 '3 피담보채무'란 기재 각 해당 금액 상당인 사실을 인정할 수 있는바, 원고는 위 각 피담보채무상당액의 청산금 지급만을 거절할 수 있다고 할 것이므로 위 피고들의 위 주장은 이유있다.

4) 소결론

따라서 피고들은 원고로부터 별지 제1목록 '5 청산금'란 기재 각 해당 돈(= 같은 목록 '1) 감정평가액'란 기재 각 해당 금액 - '3 피담보채무'란 기재 각 해당 금액)을지급받음과 동시에 원고에게 별지 제2목록 '대상 부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 2019. 8. 26.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 피고 B, C, D에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 E, F, G, H에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 피고 E, F, G, H에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 고연금, 판사 이아영, 판사 강민균

별지

제1목록

피고	① 감정평가액	② 채권최고액	③ 피담보채무	④ 원고 주장 청산금 (①-②)	⑤ 청산금 (①-③)
B	81,000,000원	-	-	81,000,000원	81,000,000원
C	82,600,000원	-	-	82,600,000원	82,600,000원
D	82,600,000원	-	-	82,600,000원	82,600,000원
E	81,800,000원	49,500,000원	44,130,470원	32,300,000원	37,669,530원
F	82,600,000원	74,400,000원	62,000,000원	8,200,000원	20,600,000원
G	89,200,000원	50,400,000원	42,000,000원	38,800,000원	47,200,000원
H	88,300,000원	59,400,000원	44,904,744원	28,900,000원	43,395,256원

별지

제2목록

연번	피고	구분	대상 부동산
1	B	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K L동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트 1층 442.82㎡ 2층 442.82㎡ 3층 442.82㎡ 4층 442.82㎡ 5층 442.82㎡ 지하실 230.18㎡ 가스실 4.85㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제1층 O호 철근콘크리트조 55.60㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
2	C	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K L동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트 1층 442.82㎡ 2층 442.82㎡ 3층 442.82㎡ 4층 442.82㎡ 5층 442.82㎡ 지하실 230.18㎡ 가스실 4.85㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡

			(전유부분의 건물의 표시) 제2층 P호 철근콘크리트조 55.60㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
3	D	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K L동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트 1층 442.82㎡ 2층 442.82㎡ 3층 442.82㎡ 4층 442.82㎡ 5층 442.82㎡ 지하실 230.18㎡ 가스실 4.85㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제3층 Q호 철근콘크리트조 55.60㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
4	E	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K L동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 아파트 1층 442.82㎡ 2층 442.82㎡ 3층 442.82㎡ 4층 442.82㎡ 5층 442.82㎡ 지하실 230.18㎡ 가스실 4.85㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제4층 R호 철근콘크리트조 55.60㎡

			(대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
5	F	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K <u>S</u>동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 1층 444.82㎡ 2층 444.82㎡ 3층 444.82㎡ 4층 444.82㎡ 5층 444.82㎡ 지하실 230.18㎡ 가스실 4.85㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제2층 <u>T</u>호 철근콘크리트조 55.60㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
6	G	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K <u>U</u>동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 1층 360.11㎡ 2층 360.11㎡ 3층 360.11㎡ 4층 360.11㎡ 5층 360.11㎡ 지하실 187.93㎡ 가스실 3.96㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제2층 <u>V</u>호 철근콘크리트조 60.01㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 43.107

7	H	집합건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 I, K U통 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 M 1층 360.11㎡ 2층 360.11㎡ 3층 360.11㎡ 4층 360.11㎡ 5층 360.11㎡ 지하실 187.93㎡ 가스실 3.96㎡ (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 I 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 K 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 N 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제4층 W호 철근콘크리트조 60.01㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 43.107
---	---	------	---

.끝.