

인천지방법원 2020. 6. 24 선고 2020가단201872 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원 고 A아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현

담당변호사 이해미, 정현동, 박준식

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

소송대리인 법무법인 인본

담당변호사 권동익

5. F

6. G

피고 1, 2, 3, 5, 6의 소송대리인 변호사 이관규

변 론 종 결 2020. 5. 27.

판 결 선 고 2020. 6. 24.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 별지 제1목록 ‘매매대금(원)’란 기재 해당 금원을 지급받음과 동시에

원고에게 별지 제2목록 '대상 부동산'란 기재 해당 부동산에 관하여 2019. 8. 26.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 원고에게 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 각 인도 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천 미추홀구 H 일대 15,917㎡에 대한 재건축사업을 목적으로 2003. 7. 30. 설립된 조합이고(이하, '원고조합'이라 한다), 피고들은 별지 제2목록 기재 각 해당부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 개별 부동산은 그 순번에 따라 '이 사건 ○ 부동산'이라 한다)을 현재 소유하면서 점유하고 있는 자들로서 원고조합의 조합원들이다.

나. 원고조합은 2007. 8. 28. 인천광역시 남구청장(이후 '인천광역시 미추홀구청장'으로 명칭이 변경되었다)으로부터 '4동 지하2층 지상 18층 354세대' 규모의 건축물을 건축하는 관리처분계획을 인가받았으나 사업을 추진하지는 못하였다. 원고조합은 계속하여 2012. 7. 2. 기존 지하2층 지상18층 규모의 공동주택을 지하3층 지상 29층 규모로 확대하고 354세대를 396세대로 늘이는 내용으로 사업시행변경인가를 받는 등 하다가 2019. 5. 27. '6동 지하2층 지상 24층, 합계 386세대'의 주택을 건축하는 내용의 사업시행계획변경인가를 받았다.

다. 원고조합은 2019. 7. 22. 분양신청기간은 2019. 7. 23.부터 2019. 8. 25.까지 34일간으로 정하여 조합원들에게 새로이 분양신청을 할 것을 공고하고, 분양과 관련된 각종 사항이 기재된 "재분양신청 안내서"라는 책자를 등기우편으로 조합원들에게 발송하고 전화상으로 분양신청 관련

안내를 하였으며, 재분양신청 안내서 등은 그 무렵 피고 E(2019. 7. 23. 도달)를 비롯한 피고들에게 도달하였다. 그러나 피고들은 위 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않았다.

라. 원고조합은 피고들을 상대로 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사한다는 취지의 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소장은 피고 B에게 2020. 1. 16., 피고 C에게 2020. 1. 16., 피고 D에게 2020. 1. 16., 피고 E에게 2020. 1. 20., 피고 F에게 2020. 1. 16., 피고 G에게 2020. 1. 16. 각 송달되었다.

마. 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 기준 이 사건 각 부동산의 가액은 별지 제1목록 기재 “감정평가액”란의 각 해당금액과 같고, 이 사건 1 부동산에는 채권최고액 4,000,000원(인천지방법원 등기국 1980. 10. 30. 접수 제69383호), 채권최고액 10,400,000원(인천지방법원 등기국 2000. 12. 29. 접수 제120217호)인 각 근저당권설정등기가, 이 사건 3 부동산에는 채권최고액 61,200,000원(인천지방법원 등기국 2010. 6. 22. 접수 제54615호)인 근저당권설정등기가, 이 사건 6 부동산에는 채권최고액 48,000,000원(인천지방법원 등기국 2014. 10. 10. 접수 제97993호)인 근저당권설정등기가 각 마쳐져 있다.

[인정근거] 갑1 내지 10호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 감정인 I에 대한 감정촉탁결과 및 사실조회결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 관련법령

별지3 ‘관련법령’ 기재와 같다.

나. 청구원인에 관한 판단

1) 「도시 및 주거환경정비법」상의 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않고[구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것. 이하 ‘구 도시정비법’이라고만 한다) 제38조 참조], 구 도시정비법 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 구 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 보아야 한다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 구 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 ‘분양신청기간의 종료일 다음날’이라고 하여야 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 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조).

2) 그리고 부동산매매계약에서 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기로 인하여 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면, 그 근저당권이 말소될 때까지 그 등기상의 담보한도금액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있는바(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조), 같은 취지에서 원고조합은 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 구할 수 있다고 할 것이다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2012다111531 판결 참조).

3) 위 각 관련 법리에 비추어 앞서 인정한 사실을 살펴보면, 피고들은 분양신청기간 내에 분양신청을 하지 않아 조합원의 지위를 상실하였고, 원고조합은 이 사건 소로써 피고들에게 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고조합과 피고들 사이에는 분양신청기간 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 이 사건 각 부동산에 관한 매매계약이 성립하였다. 따라서 피고들은 원고조합으로부터 ‘분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 기준 이 사건 각 부동산에 대한 감정평가액에서 이 사건 각 부동산의 등기상 담보한도금액을 공제한 나머지 금액’인 별지 제1목록의 “매매대금(원)”란 해당금액을 지급받음과 동시에 원고조합에게 이 사건 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

다. 피고 E의 주장에 관한 판단

1) 주장

① 원고조합이 매도청구권을 행사하기 위하여는 현행 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라고만 한다) 제72조에 따라 도시정비법 제72조 각호와 현행 도시정비법 시행령(이하 '도시정비법 시행령'이라고만 한다) 제59조 제1항 내지 제2항 및 구 인천광역시 도시 및 주거환경조례(2018. 11. 5. 인천광역시조례 제6030호로 개정되기 전의 것. 이하 '구인천도시환경조례'라고만 한다) 제21조의 사항을 통지하여야 함에도 ㉠ 개략적인 부담금, ㉡ 철거 및 이주예정시기, ㉢ '분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나 규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법'을 통지하지 않았으므로, 원고조합의 매도청구권 행사는 요건을 결여하여 성립하지 않았다.

② 현금으로 청산하는 경우 사업시행자는 토지등소유자와 협의하여 청산금액을 산정하여야 함에도 원고조합은 피고 E와 손실보상에 관한 협의를 한 바 없다.

2) 판단

가) 첫째 주장에 관한 판단

① 원고조합의 사업시행인가일 당시 시행되던[전부개정된 현행 도시정비법 중 분양공고 및 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 조치와 관련된 규정은 전부개정 이후 최초로 사업시행계획인가를 신청하거나 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용하는데{도시정비법 부칙<제14567호, 2017. 2. 8.> 제17, 18조 참조}, 원고조합은 현행 도시정비법 전부개정 이전에 이미 사업시행계획인가를 받거나 관리처분계획인가를 받은 적이 있음은 앞서 본 바와 같다] 구 도시정비법 제46조 제1항은 "사업시행자는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다."고 규정하고 있다.

그리고 구 「도시 및 주거환경정비법」 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것. 이하 '구 도시정비법 시행령'이라고만 한다) 제47조는 "1. 사업시행인가의 내용, 2. 정비사업의

종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적, 3. 분양신청서, 4. 분양신청기간 및 장소, 5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역, 6. 개략적인 부담금 내역, 7. 분양신청자격, 8. 분양신청방법, 9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법, 10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치, 11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항”을 “토지등소유자에게 통지하고 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 하고, 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다”고 규정하고 있다.

그리고 구 인천도시환경조례 제21조는 “영 제47조 제1항 제11호에서 “그 밖에 시도 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다”고 하면서 각호에 “1. 분양신청 안내문, 2. 철거 및 이주 예정일, 3. 분양신청자격을 증명할 필요가 있는 경우 그 증명서류에 관한 사항, 4. 분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나 규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법”을 규정하고 있다.

② 따라서 원고조합이 위 관련법령에서 정한 사항, 특히 피고 E가 통지받지 못하였다는 ‘개략적인 부담금내역’, ‘철거 및 이주 예정일’, ‘분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나 규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법’을 통지하였는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정, 즉 ㉠ 구 도시정비법은 ‘분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액’(구 도시정비법 제48조 제1항 제3호), ‘분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가고시가 있는 날을 기준으로 한 가격’(구 도시정비법 제48조 제1항 제4호), ‘기존 건축물의 철거 예정시기’(구 도시정비법 시행령 제50조 제5호) 등을 관리처분계획에 포함하도록 하고 있으나, 구 도시정비법 제46조 제1항에 의한 통지는 사업시행인가의 고시가 있는 날부터 ‘60일 이내’라는 일정한 기간 내에 이루어져야 하는 점에 비추어 보면, 구 도시정비법 제46조 제1항의 ‘개략적인 부담금내역’의 통지나 ‘철거 및 이주 예정일’의 통지는 사업시행자에게 관리처분계획에 포함될 사항들과 같은 수준으로 구체화된 부담금내역을 통지할 의무나 구체적인 일자를 특정하여 철거 및 이주 예정일을 통지할 의무를 부과하는 것은 아니라고 볼 것이고, 사업시행자인 조합으로서 사업시행인가의 고시가 이루어지고 관리처분계획이 수립되기 전 단계에서 장차 조합원이 부담하게 될 것으로 예측되는 비용을 토지등소유자가 개략적으로 판단 내지 추단할 수

있을 정도로 기재하고, 철거 및 이주 예정일을 개략적으로나마 예측할 수 있을 정도로 통지하면 충분하다고 할 것인 점, ㉠ 원고조합은 이 사건 사업의 사업시행인가를 받은 다음 그로부터 60일 이내인 2019. 7. 22. 조합원들에게 분양신청 통지를 하면서 ‘분양신청 안내’ 책자를 송부하였는데, 위 안내 책자(갑6호증)의 4.의 마.항 “개략적인 부담금 내역”(제24쪽)에서 “조합원 부담금액 = 분양예정인 대지 또는 건축시설의 추산액(조합원 분양가액) - 조합원 권리가액”이고, “조합원별 권리가액 = 조합원 종전자산평가액 × 비례율합원별 분양가 - 조합원별 권리가액(종전자산 평가액 × 비례율)”이며, 비례율은 “총수입에서 총사업비를 제외한 금액을 분양대상 토지등소유자 종전평가총액으로 나눈 수치”로서 100.54%임을 기재하였고, 조합원들이 분양받게 될 아파트의 평형, 세대수, 공급면적(제22쪽) 및 예상분양가분양가(제25쪽)도 기재하였으며, 철거 및 이주 예정일에 “철거 및 이주는 조합에서 관계법령 등에 따라 기간 등을 정하여 별도로 통지할 예정입니다”라고 기재하였고(제26쪽), 재건축사업 추진 절차의 개요를 도면으로 설명하면서 사업시행변경인가 고시로부터의 절차와 각 기간, 관리처분계획 인가 신청 및 인가 이후 이주 및 철거가 이루어짐을 기재(제65쪽)한 사실이 인정되는데, 이에 의하면, 원고조합은 토지등소유자가 개략적으로 추단할 수 있을 정도로 장차 예측되는 부담금과 철거 및 이주 예정일을 통지하였다고 볼 수 있는 점, ㉡ 원고조합은 2019. 7. 22. 분양공고를 하면서 “11. 기타 분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나 규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법은 분양신청 안내문 및 분양신청서 참고하여 주시기 바랍니다”라고 하였고(공고문 및 위 안내책자 제11쪽), 위 안내책자에는 조합원들이 분양받게 될 아파트의 평형, 세대수, 공급면적 등이 기재되었음은 앞서 본 바와 같으며, 위 안내책자에 그에 대한 분양신청 기간 및 장소, 분양신청 시 제출서류, 분양신청 자격, 분양신청 방법, 분양신청서 작성요령 및 접수절차, 분양신청서 제출 시 유의사항 등이 기재되어 있고, 분양신청서에는 분양희망의견(제30쪽)을 기재하도록 되어 있으므로, 원고조합은 토지등소유자에게 “분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나 규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법”을 통지하였다고 할 것인 점 등에 비추어 보면, 원고조합은 구 도시정비법 제46조 제1항에서 정하고 있는 “개략적인 부담금내역”, 구 인천도시환경조례 제21조에서 정하고 있는 “철거 및 이주 예정일”, “분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나

규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법”을 조합원들에게 통지하였다고 봄이 상당하다.

③ 따라서 피고 E의 주장은 이유 없다.

나) 둘째 주장에 관한 판단

피고 E는 구 도시정비법 시행령 제48조가 “사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액을 협의하여 산정한다”고 정하고 있으므로(협의 후 매도청구소송을 제기하도록 정한 현행 도시정비법 제73조가 이 사건의 경우에는 적용되지 않음은 앞서 본 바와 같다), 사업시행자인 원고조합이 매도청구권을 행사하기 위하여는 위 협의절차를 거쳐야 한다는 취지로 주장하고 있다.

그러므로 살피건대, 구 도시정비법 제47조, 구 도시정비법 시행령 제48조는 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자에 대하여 부담하는 현금청산 의무와 재건축조합이 토지등소유자와 사이에서 청산금액을 협의하여 정할 경우의 절차와 평가방법에 관한 것일 뿐이므로, 재건축조합은 이를 근거로 곧바로 소유권이전등기를 청구할 수 없는 반면, 매도청구에 관한 도시정비법 제39조를 준용하여 소유권이전등기를 청구할 수 있고(앞서 든 대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 참조), 그와 같은 소유권이전등기 청구의 경우 그 청구에 앞서 구 도시정비법 제47조 등이 정한 청산금액에 관한 협의를 거쳐야 하는 것은 아니다(대법원 2011. 11. 24. 선고 2011다68197 판결 참조).

그리고 앞서 든 증거에 의하면, 피고 E는 원고조합측의 분양신청 안내 당시 ‘청산할꺼니 연락도 문자도 말라’고 한 이후 분양신청을 하지 않은 사실이 인정되고, 이에 의하면, 설령 원고조합에게 협의절차를 이행할 의무를 인정하더라도 원고조합이 피고 E와 협의를 하지 않은 것이 위 의무를 위배한 것이라고 보기도 어렵다.

따라서 피고 E의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고조합의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 있으므로, 이를 모두 인용한다.

판사 조용래

[별지]			제1목록			
피고	대상부동산	①감정평가액	②부담액(근저당 권채권최고액+압 류금액)	③임대차 보증금	④기타	매매대금(원)(①- ②-③-④)
	연번1	80,300,000	14,400,000			65,900,000
	연번2	80,000,000				80,000,000
	연번3	80,000,000	61,200,000			18,800,000
	연번4	79,200,000				79,200,000
	연번5	84,200,000				84,200,000
	연번6	85,000,000	48,000,000			37,000,000

[별지]

제2목록

연번	피고	구분	대상 부동산
1		집합 건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 []동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 [] (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 [] 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 [] 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 [] 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제3층 []호 철근콘크리트조 55.60㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39,764
2		집합 건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 []동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 [] (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 [] 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 [] 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 [] 대 5㎡ (전유부분의 건물의 표시) 제4층 []호 철근콘크리트조 55.35㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39,764
3		집합 건물	(1동의 건물의 표시) 인천광역시 미추홀구 []동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 [] (대지권의 목적인 토지의 표시)

		1. 인천광역시 남구 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 대 5㎡ (전유부분의 건물외 표시) 제4층 철근콘크리트조 55.35㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
4	집합 건물	(1층의 건물외 표시) 인천광역시 미추홀구 동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 대 5㎡ (전유부분의 건물외 표시) 제5층 철근콘크리트조 55.35㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 39.764
5	집합 건물	(1층의 건물외 표시) 인천광역시 미추홀구 동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 대 5㎡ (전유부분의 건물외 표시) 제1층 철근콘크리트조 60.01㎡ (대지권의 표시) 1,2 소유권대지권 14852분의 43.107
6	집합 건물	(1층의 건물외 표시) 인천광역시 미추홀구 동 [도로명주소] 인천광역시 미추홀구 (대지권의 목적인 토지의 표시) 1. 인천광역시 남구 대 6009㎡ 2. 인천광역시 남구 대 8838㎡ 3. 인천광역시 남구 대 5㎡

(점유부분의 건물외 표시)
제2층 호 철근콘크리트조 60.01㎡
(대지권의 표시)
1,2 소유권대지권 14852분의 43.107

별지3

관 련 법 령

■ 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것)

제39조(매도청구)

사업시행자는 주택재건축사업 또는 가로주택정비사업을 시행할 때 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 설립에 대한 동의(제3호의 경우에는 사업시행자 지정에 대한 동의를 말한다)로 보며, 구분소유권 및 대지사용권은 사업시행구역의 매도청구의 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

1. 제16조제2항 및 제3항에 따른 조합 설립의 동의를 하지 아니한 자
2. 건축물 또는 토지만 소유한 자(주택재건축사업의 경우만 해당한다)
3. 제8조제4항에 따라 시장·군수, 주택공사등 또는 신탁업자의 사업시행자 지정에 동의를 하지 아니한 자

제46조(분양공고 및 분양신청)

- ① 사업시행자는 제28조제4항의 규정에 의한 사업시행인가의 고시가 있는 날(사업시행인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 60일 이내에 개략적인 부담금내역 및 분양신청기간 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 토지등소유자에게 통지하고 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령이 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 분양신청기간은 그 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제48조제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 이내에서 연장할 수 있다.

- ② 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 제1항의 규정에 의한 분양신청기간 이내에 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

- ① 사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자, 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자 또는 제48조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.
- ② 사업시행자는 제1항에 따른 기간 내에 현금으로 청산하지 아니한 경우에는 정관등으로 정하는 바에 따라 해당 토지등소유자에게 이자를 지급하여야 한다.

제48조(관리처분계획의 인가 등)

- ① 사업시행자(제6조제1항제1호부터 제3호까지의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업 및 같은 조 제5항의 방법으로 시행하는 주거환경관리사업의 사업시행자는 제외한다)는 제46조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 제46조에 따른 분양신청의 현황을 기초로 다음 각호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에도 같으며, 이 경우 조합은 제24조제3항제10호의 사항을 의결하기 위한 총회의 개최일부터 1개월 전에 제3호부터 제5호까지에 해당하는 사항을 각 조합원에게 문서로 통지하여야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 다음 각 목에 따른 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액. 다만, 가목과 다목의 경우에는 제46조의2제1항에 따라 선정된 기업형임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경

②에는 복합의 면적 및 소재지의 대공간의 면적의 조사를 포함한다.

나. 일반 분양분

다. 기업형임대주택

라. 임대주택

마. 그 밖에 부대·복리시설 등

4. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행인가 전에 제48조의2제2항에 따라 철거된 건축물의 경우에는 시장·군수에게 허가 받은 날을 기준으로 한 가격)
5. 정비사업비의 추산액(주택재건축사업의 경우에는 「재건축 초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기
6. 분양대상자의 종전의 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세
7. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액
8. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 대하여 대통령령이 정하는 사항

(이하 생략)

제48조의2(건축물의 철거 등)

- ① 사업시행자는 제48조제1항에 따른 관리처분계획의 인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

(이하 생략)

▣ 구 도시 및 주거환경정비법 시행령(2018. 2. 9. 대통령령 제28628호로 전부개정되기 전의 것)

제47조(분양신청의 절차 등)

- ① 법 제46조제1항에 따라 사업시행자는 법 제28조제4항에 따른 사업시행인가의 고시가 있는

날부터 60일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 이 경우 제9호의 사항은 통지하지 아니하고, 제3호 및 제6호의 사항은 공고하지 아니한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청서
4. 분양신청기간 및 장소
5. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
6. 개략적인 부담금 내역
7. 분양신청자격
8. 분양신청방법
9. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
10. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
11. 그 밖에 시·도조례가 정하는 사항

(이하 생략)

제48조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 청산절차)

사업시행자가 법 제47조의 규정에 의하여 토지등소유자의 토지·건축물 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한다. 이 경우 시장·군수가 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한 금액을 기준으로 협의할 수 있다.

제50조(관리처분계획의 내용)

법 제48조제1항제8호에서 "대통령령이 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제47조의 규정에 의하여 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축

을 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법

2. 정비사업의 시행으로 인하여 새로이 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
3. 법 제48조제3항 전단의 규정에 의한 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
4. 제52조제1항제4호의 규정에 의한 비용의 부담비율에 의한 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담에 의하여 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
5. 기존 건축물의 철거 예정시기

▣ 구 인천광역시 도시 및 주거환경조례(2018. 11. 5. 인천광역시조례 제6030호로 전부개정되기 전의 것)

제21조(분양신청의 절차 등) 영 제47조제1항제11호에서 “그 밖에 시·도 조례가 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문
2. 철거 및 이주 예정일
3. 분양신청자격을 증명할 필요가 있는 경우 그 증명서류에 관한 사항
4. 분양예정인 토지 또는 건축물 중 분양신청자가 희망하는 대상 물건이나 규모 등을 확인하기 위한 의견수렴 절차 및 방법

▣ 도시 및 주거환경정비법

제64조(재건축사업에서의 매도청구)

- ① 재건축사업의 사업시행자는 사업시행계획인가의 고시가 있는 날부터 30일 이내에 다음 각 호의 자에게 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 관한 동의 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

1. 제35조제3항부터 제5항까지에 따른 조합설립에 동의하지 아니한 자
2. 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 신탁업자의 사업 시행자 지정에 동의하지 아니한 자
- ② 제1항의 촉구를 받은 토지등소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.
- ③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 토지등소유자는 조합설립 또는 사업시행자의 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.
- ④ 제2항의 기간이 지나면 사업시행자는 그 기간이 만료된 때부터 2개월 이내에 조합설립 또는 사업시행자 지정에 동의하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 토지등소유자와 건축물 또는 토지만 소유한 자에게 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다.

제72조(분양공고 및 분양신청)

- ① 사업시행자는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)
2. 분양대상자별 분담금의 추산액
3. 분양신청기간
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
- ② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다

만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

- ③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.
- ④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 정관등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제73조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다
- ⑥ 제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 투기과열지역의 정비사업에서 제74조에 따른 관리처분계획에 따라 같은 조 제1항제2호 또는 제1항제4호가목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분의 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말한다)부터 5년 이내에는 투기과열지역에서 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 분양신청을 할 수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다.

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

- ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다.
 1. 분양신청을 하지 아니한 자
 2. 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
 3. 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자

4. 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

③ 사업시행자는 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 지연일수(지연일수)에 따른 이자를 지급하여야 한다. 이 경우 이자는 100분의 15 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 적용하여 산정한다.

제74조(관리처분계획의 인가 등)

① 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청기간이 종료된 때에는 분양신청의 현황을 기초로 다음 각 호의 사항이 포함된 관리처분계획을 수립하여 시장·군수등의 인가를 받아야 하며, 관리처분계획을 변경·중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

1. 분양설계

2. 분양대상자의 주소 및 성명

3. 분양대상자별 분양예정인 대지 또는 건축물의 추산액(임대관리 위탁주택에 관한 내용을 포함한다)

4. 다음 각 목에 해당하는 보류지 등의 명세와 추산액 및 처분방법. 다만, 나목의 경우에는 제30조제1항에 따라 선정된 임대사업자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)를 포함한다.

가. 일반 분양분

나. 공공지원민간임대주택

다. 임대주택

라. 그 밖에 부대시설·복리시설 등

5. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물 명세 및 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준

으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

6. 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우에는 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금에 관한 사항을 포함한다) 및 그에 따른 조합원 분담규모 및 분담시기

7. 분양대상자의 종전 토지 또는 건축물에 관한 소유권 외의 권리명세

8. 세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액

9. 그 밖에 정비사업과 관련한 권리 등에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

(이하 생략)

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등)

① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제78조제4항에 따른 관리처분계획인가의 고시가 있을 때에는 제86조에 따른 이전고시가 있는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

② 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

(이하 생략)

부칙 <제14567호, 2017.2.8>

제16조(매도청구에 관한 적용례) 제64조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하거나 사업시행자를 지정하는 경우부터 적용한다.

제17조(분양공고에 관한 적용례) 제72조제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 사업시행계

확인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례) 제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다. 다만, 토지등소유자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제30조제1항의 재결 신청을 청구한 경우에는 제73조의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정을 적용한다.

▣ 도시 및 주거환경정비법 시행령

제59조(분양신청의 절차 등)

① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행인가의 내용
2. 정비사업의 종류·영칭 및 정비구역의 위치·면적
3. 분양신청기간 및 장소
4. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역
5. 분양신청자격
6. 분양신청방법
7. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
8. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제72조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제8호의 사항
2. 분양신청서
3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

(이하 생략)

제60조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치)

- ① 사업시행자가 법 제73조제1항에 따라 토지등소유자의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하는 경우 청산금액은 사업시행자와 토지등소유자가 협의하여 산정한 다. 이 경우 재개발사업의 손실보상액의 산정을 위한 감정평가업자 선정에 관하여는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제68조제1항에 따른다.

(이하 생략)

제62조(관리처분계획의 내용)

법 제74조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제73조에 따라 현금으로 청산하여야 하는 토지등소유자별 기존의 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 명세와 이에 대한 청산방법
2. 법 제79조제4항 전단에 따른 보류지 등의 명세와 추산가액 및 처분방법
3. 제63조제1항제4호에 따른 비용의 부담비율에 따른 대지 및 건축물의 분양계획과 그 비용부담의 한도·방법 및 시기. 이 경우 비용부담으로 분양받을 수 있는 한도는 정관등에서 따로 정하는 경우를 제외하고는 기존의 토지 또는 건축물의 가격의 비율에 따라 부담할 수 있는 비용의 50퍼센트를 기준으로 정한다.
4. 정비사업의 시행으로 인하여 새롭게 설치되는 정비기반시설의 명세와 용도가 폐지되는 정비기반시설의 명세
5. 기존 건축물의 철거 예정시기
6. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

■ 인천광역시 도시 및 주거환경정비조례**제30조(분양신청의 절차 등)**

- ① 영 제59조제1항제9호에서 "그 밖에 시·도조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제72조제4항에 따른 재분양공고 안내

2. 보류지 분양 처분 내용

② 영 제59조제2항제3호에서 “그 밖에 시·도조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 분양신청 안내문

2. 철거 및 이주 예정일

(이하 항은 생략)

▣ 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 자의 대지사용권에 대하여도 또한 같다.

⑤ 제4항에 따른 청구가 있는 경우에 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 구분소유

자가 건물을 명도(명도)하면 생활에 현저한 어려움을 겪을 우려가 있고 재건축의 수행에 큰 영향이 없을 때에는 법원은 그 구분소유자의 청구에 의하여 대금 지급일 또는 제공일부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 명도에 대하여 적당한 기간을 허락할 수 있다.

- ⑥ 재건축 결의일부터 2년 이내에 건물 철거공사가 착수되지 아니한 경우에는 제4항에 따라 구분소유권이나 대지사용권을 매도한 자는 이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에 매수인이 지급한 대금에 상당하는 금액을 그 구분소유권이나 대지사용권을 가지고 있는 자에게 제공하고 이들의 권리를 매도할 것을 청구할 수 있다. 다만, 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 있을 경우에는 그러하지 아니하다.

- ⑦ 제6항 단서에 따른 건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 날부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하는 경우에는 제6항 본문을 준용한다. 이 경우 같은 항 본문 중 "이 기간이 만료된 날부터 6개월 이내에"는 "건물 철거공사가 착수되지 아니한 타당한 이유가 없어진 것을 안 날부터 6개월 또는 그 이유가 없어진 날부터 2년 중 빠른 날까지"로 본다. 끝.