

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다228230 소유권이전등기

원고, 상고인 겸 피상고인

○○○주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 조운 외 2인

피고, 피상고인 겸 상고인

피고

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 오정한 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2022. 3. 17. 선고 2021나2019406 판결

판 결 선 고 2025. 8. 14.

주 문

원심판결의 피고 패소부분 중 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구와 인도청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고의 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결의 이유와 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 1992. 10. 14. 이 사건 부동산을 취득하고, 2013. 1. 7. 이 사건 부동산이 포함된 지역 일대의 주택재건축정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)을 시행하기 위한 원고의 설립에 동의하여 원고의 조합원이 되었다. 원고는 2013. 9. 10. 조합설립인가를 받았고, 2013. 9. 13. 설립등기를 마쳤다.

나. 소외 1의 채권자인 소외 2, 소외 3은 2017. 2. 13. 이 사건 부동산에 관하여 가압류등기(이하 '이 사건 가압류'라 한다)를 마쳤다.

다. 이 사건 정비사업이 시행되는 지역은 2017. 8. 3. 주택법 제63조 제1항에 따른 투기과열지구로 지정되었다.

라. 소외 1과 2017. 6. 24. 이혼한 소외 4는 2018. 5. 29. 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관하여 재산분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 2018. 12. 3. 서초구청장으로부터 이 사건 정비사업에 관하여 관리처분계획인가를 받았고, 같은 날 서초구청장은 관리처분계획인가고시를 하였다.

바. 이 사건 가압류가 본압류로 이행되는 강제경매개시결정(서울중앙지방법원 2018타경108019)이 2018. 12. 21. 내려져 이 사건 부동산에 대한 강제경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)가 개시되었다.

사. 피고는 2020. 6. 26. 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산을 매수하고, 그 매각대금을 완납하여 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

2. 관련 규정

구 「도시 및 주거환경정비법(2021. 4. 13. 법률 제18046호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)」 제39조 제2항은 '주택법 제63조 제1항에 따른 투기과열지구로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매·증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·이혼으로 인한 양도·양수의 경우는 제외한다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다. 다만 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는 그러하지 아니하다.'라고 정하면서, 제4호로 '1세대 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 대통령령으로 정하는 기간 이상인 경우'를 정하고 있다. 구 도시정비법 시행령(2020. 6. 23. 대통령령 제30797호로 개정되기 전의 것) 제37조 제1항은 구 도시정비법 제39조 제2항 단서 제4호의 '대통령령으로 정하는 기간'을 '소유기간 10년, 거주기간 5년'으로 정하고 있다.

3. 원고의 상고이유 및 피고의 제1, 2 상고이유에 대한 판단

원심은, 피고가 이 사건 경매절차를 통해 소외 1과 소외 4로부터 그들이 소유한 이 사건 부동산의 각 1/2 지분을 양수하였는데, 피고가 소외 1로부터 양수한 1/2 지분에 대해서는 구 도시정비법 제39조 제2항 단서 제4호가 적용되지만, 소외 4로부터 양수한 1/2 지분에 대해서는 위 조항이 적용되지 않는다고 판단하여, 사업시행자인 원고가 구 도시정비법 제39조 제2항 본문 규정에 따라 조합원 자격을 취득할 수 없는 자에 대하여 가지는 구 도시정비법 제39조 제3항, 제73조에 따른 매도청구권의 행사를 이 사건 부동산의 1/2 지분에 대해서만 인정하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 원고의 상고이유 주장과 같은 구 도시정비법 등에 관한 법리오해, 피고의 이 부분 상고이유 주장과 같은 가압류의 처분금지효, 헌법 제23조, 구 도시정비법 등에 관한 법리오해 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 피고의 제3 상고이유에 대한 판단

가. 원심의 판단

원심은, 투기과열지구 내에서 진행되는 재건축사업의 건축물 또는 토지를 조합설립인가 후에 양수함으로써 그 양수인이 도시정비법 제39조 제2항, 제3항에 따라 손실보상 대상자가 되는 경우 해당 건축물 또는 토지를 양수함으로써 조합원 자격을 취득할 수 없게 된 날을 그러한 손실보상 대상자에 대한 손실금 지급의무가 발생하는 시기이자 매도청구권의 행사로 그 성립이 의제되는 매매계약의 매매대금 산정 기준시기라고 봄이 타당하다고 하면서도, 판시와 같은 이유를 들어 투기과열지구 지정일인 2017. 8. 3. 이전의 거래사례를 바탕으로 그 이후의 개발이익을 배제하여 이 사건 부동산의 시가를 산출한 감정인의 감정평가결과를 채택하고, 이를 근거로 입주권이 없는 상태에서 이 사건 부동산 가액의 1/2에 해당하는 금액을 매매대금으로 산정하였다.

나. 대법원의 판단

1) 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가) 재건축사업의 시행자가 구 도시정비법 제39조 제2항, 제3항에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 사람에게 그가 양수한 부동산에 대하여 손실보상을 하는 경우 손실보상의무가 발생하는 시기 및 해당 부동산의 가액을 평가하는 기준시점은 모두 그가 해당 부동산을 양수한 날로 보아야 하고, 매도청구권의 행사로 매매계약 성립이 의제

되는 날도 같은 날로 보아야 한다. 이 경우 손실보상액으로서의 매매대금은 매매계약 성립이 의제될 당시의 해당 부동산의 시가에 의하여야 하고, 이때의 시가는 매매계약 성립 당시의 객관적 거래가격으로서 재건축사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결 등 참조).

나) 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 원고가 지급하여야 할 매매대금은 피고가 소외 4로부터 이 사건 부동산 중 1/2 지분을 양수한 날인 2020. 6. 26. 무렵을 기준시점으로 하여 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익까지 포함된 가격으로 산정함이 타당하다.

2) 그럼에도 불구하고 원심은 위와 같이 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익을 제대로 반영하지 않은 감정결과를 기초로 이 사건 부동산 중 1/2 지분에 관한 매매대금을 산정하였다. 이러한 원심의 판단에는 구 도시정비법 제39조 제3항의 매도청구권의 행사에 따른 매매대금의 산정 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 피고의 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

5. 결론

원심판결의 피고 패소부분 중 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구와 인도청구부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이숙연

 대법관 이흥구

주 심 대법관 오석준

 대법관 노경필