



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-07-14

대구지방법원

제2행정부

판결

사건	2020구합21649	청산금청구
원고	1. A	
	2. B	
	3. C	
	4. D	
	5. E	
	6. F	
	7. G	
	8. H	
	9. I	
피고	J아파트주택재건축정비사업조합	
변론종결	2021. 5. 13.	
판결선고	2021. 7. 8.	

주 문

1. 피고는,



- 가. 원고 A에게 52,800,000원, 원고 B에게 52,800,000원, 원고 C에게 65,200,000원, 원고 D에게 65,200,000원, 원고 E에게 65,200,000원, 원고 F에게 65,200,000원, 원고 G에게 53,400,000원 및 각 이에 대하여 2020. 4. 10.부터 2021. 7. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
- 나. 원고 H에게 69,400,000원, 원고 I에게 68,100,000원 및 각 이에 대하여 2016. 9. 27.부터 2021. 7. 8.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 모두 기각한다.
 3. 소송비용은 피고가 부담한다.
 4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는, 원고 A, B에게 각 52,800,000원, 원고 C, D, E, F에게 각 65,200,000원, 원고 G에게 53,400,000원 및 위 각 돈에 대하여 2020. 4. 10.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 원고 H에게 69,400,000원, 원고 I에게 68,100,000원 및 위 각 돈에 대하여 2016. 9. 27.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실



가. 피고는 구미시 K 일대 27,897㎡에서 J아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다) 주택 재건축정비사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하기 위해 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다)에 따라 설립되어 2015. 1. 8. 구미시장으로부터 조합설립인가를 받은 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고들은 이 사건 아파트 중 아래 표 기재 부동산을 소유하였던 사람들로써 피고가 시행하는 이 사건 아파트 재건축사업에 동의하여 피고의 조합원이 되었다.

[표] 원고들 소유 부동산

순번	1	2	3	4	5	6	7	8	9
원고	A	B	C	D	E	F	G	H	I
동·호수	L동-M호	N동-O호	P동-Q호	R동-S호	P동-M호	T동-M호	U동-V호	W동-X호	Y동-Z호

다. 피고는 2015. 7. 8. 구미시장으로부터 공동주택 11개동 603세대 및 부대복리시설 등에 대한 주택재건축정비사업 사업시행인가를 받고, 분양신청기간인 2015. 7. 15.부터 2015. 8. 19.까지 사이에 원고들을 비롯한 조합원들로부터 분양신청을 받은 후 2015. 10. 10. 조합원 총회에서 관리처분계획(이하 '종전 관리처분계획'이라 한다)을 수립·의결 하였으며, 2015. 12. 7. 구미시장으로부터 관리처분계획인가를 받았다.

라. 피고는 원고들을 비롯한 조합원들에게 분양계약 체결기간인 2016. 6. 25.부터 2016. 6. 28.까지 사이에 분양계약을 체결하도록 통지하였는데, 원고 A, B, C, D, E, F는 피고와 분양계약을 체결하였으나, 원고 G, H, I은 피고와 분양계약을 체결하지 아니하였다.

마. 이후 이 사건 사업은 사업성 악화 등으로 그 진행이 중단되었다가 피고가 다시 이 사건 사업을 추진하기 위하여 2019. 5. 1. 구미시장으로부터 사업시행변경인가를 받



고, 분양신청기간을 2019. 9. 7.부터 2019. 10. 7.까지(이후 2019. 10. 27.까지 연장됨)로 정하여 조합원 분양신청을 받았는데, 종전 피고와 분양계약을 체결하였던 원고 A, B, C, D, E, F는 분양신청을 하지 않았으며 종전 분양신청기간 내 분양신청을 하지 않았으나 2019. 7. 13. 조합설립동의서를 제출함으로써 조합원 지위가 회복된 원고 G도 위 분양신청기간 내 분양신청을 하지 않았다.

바. 피고는 관리처분변경계획(이하 '변경된 관리처분계획'이라 한다)을 수립하여 2019. 12. 28. 조합원 총회에서 이를 의결하였고, 2020. 1. 10. 구미시장으로부터 위 관리처분변경계획인가를 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제1, 2, 6호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 피고에게 분양신청을 하지 아니하거나 피고와 분양계약을 체결하지 아니하여 도시정비법 내지 피고 정관에 따라 현금청산자가 되었으므로, 분양신청을 하지 아니하여 현금청산자가 된 원고 A, B, C, D, E, F, G은 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 10. 28.을 기준으로, 분양계약을 체결하지 아니하여 현금청산자가 된 원고 H, I은 분양계약기간 종료일 다음날인 2016. 6. 29.을 기준으로 한 이 사건 아파트 각 호에 관한 청산금 및 이에 대하여 분양신청을 하지 아니한 원고들의 경우에는 변경된 관리처분계획 인가일 다음날인 2020. 1. 11.부터 90일이 경과한 날인 2020. 4. 10.부터의 지연손해금을, 분양계약을 체결하지 아니한 원고들의 경우에는 분양계약 체결기간의 종료일 다음날부터 90일이 경과한 날인 2016. 9. 27.부터의 지연손해금을 각 구한다.



나. 판단

1) 이 사건에 적용될 법령

가) 2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정된 구 도시정비법 제47조 제1항은 '사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.'고 정하여, 분양신청을 하지 아니한 자 등의 경우 현금청산에 관한 협의 기간을 '분양신청기간 종료일의 다음날부터 150일 이내'에서 '관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날로부터 90일 이내'로 변경하였는데, 위 개정 법률 부칙 제4조(현금청산 시기에 관한 적용례)에서 '제47조 제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 조합설립인가를 신청하는 분부터 적용한다.'라고 규정하였다. 이후 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되어 2018. 2. 9. 시행된 도시정비법(이하 '개정 도시정비법'이라 한다) 제73조 제1항에서는 '사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음날부터 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자 등과 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다.'고 정하였고, 개정 도시정비법 부칙 제18조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 적용례)에서 '제73조의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 관리처분계획인가를 신청하는 경우부터 적용한다.'라고 정하는 한편, 부칙 제19조(손실보상 시기에 관한 적용례)에서는 '제73조의 개정규정은 법률 제12116호 도시정비법 일부개정법률의 시행일인 2013년 12월 24일 이후 최초로 조합설립인가를 신청하는 경우부터 적용한다.'라고 정하였다.

나) 위와 같은 도시정비법의 개정 경과와 각 부칙의 내용에 따르면, 개정 도시정비법 제73조를 적용하기 위해서는 '2013. 12. 24. 이후 최초로 조합설립인가를 신청하



고 개정 도시정비법 시행일인 2018. 2. 9. 이후 관리처분계획인가 신청이 있는 경우'에 해당하여야 함을 알 수 있는데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 조합설립인가는 2015. 1. 8.에 이루어진 반면 최초에 해당하는 종전 관리처분계획인가는 2015. 12. 7. 이루어졌으므로, 원고들과 피고 사이의 현금청산에 관하여는 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 도시 및 주거환경정비법(이하 '구 도시정비법'이라 한다)이 정한 바에 의하여야 한다.

2) 청산금 지급의무의 발생 및 그 시기

가) 관련 법령 및 피고의 정관

구 도시정비법 제47조 제1항은 '사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날로부터 90일 이내에 대통령령으로 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.'고 정하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 피고의 정관 중 분양신청과 관련된 부분, 즉 '조합은 조합원이 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양계약을 체결하지 아니한 자에 해당하는 경우에는 관리처분계획 인가를 받은 다음날로부터 90일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다(제44조 제4항 제1호, 제4호). 조합원은 관리처분계획인가 후 60일 이내에 분양계약체결을 하여야 하며, 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다(제44조 제5항).'는 부분은 2018년 9월경 정관내용 일부 변경(이하 '변경 전 정관' 내지 '변경 후 정관'이라 한다)에도 그대로 유지되었다.

나) 분양신청을 하지 아니한 원고 A, B, C, D, E, F, G의 경우

구 도시정비법 제47조 제1항이 분양신청을 하지 아니한 자 등의 경우 현금청산에 관한 협의 기간을 '분양신청기간 종료일의 다음날부터 150일 이내'에서 '관리처분



계획 인가를 받은 날의 다음날로부터 90일 이내'로 변경한 취지는 분양신청 포기자와 분양대상 제외자에 대한 현금청산 기간을 단축함으로써 조합의 현금청산대금 조달을 용이하게 하고 금융비용 절감을 도모하기 위함인 점 등을 고려하면, 구 도시정비법 또는 피고의 정관에서는 현금청산에 관한 협의기간을 정한 것으로 보이고, 청산금 지급 의무 발생 시기와 청산금 산정의 기준시점에 관하여 정한 것으로는 볼 수 없다.

이러한 경우 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 특별한 사정이 없는 한 조합원이 확정적으로 분양신청을 하지 아니하거나 철회함으로써 조합원 지위를 상실하게 되는 때에 발생한다고 보아야 하고, 청산금도 그 시기를 기준으로 산정하여야 할 것이다.

따라서 원고 A, B, C, D, E, F, G이 분양신청 기간 내에 피고에게 분양신청을 하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 구 도시정비법 및 변경 후 정관 규정에 따라 이 사건 아파트 각 호에 대하여 현금으로 청산하여 한다. 이때 청산금 지급의무의 발생 시기는 피고가 정한 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 10. 28.이고, 청산금 산정의 기준시점도 2019. 10. 28.이다.

다) 분양계약을 체결하지 아니한 원고 H, I의 경우

사업시행자의 정관이나 관리처분계획에서 조합원들에 대하여 분양신청기간 종료 후 일정한 기간 내에 분양계약을 체결할 것을 요구하면서 그 기간 내에 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대하여는 그 권리를 현금으로 청산한다는 취지를 정한 경우, 이는 사업시행자가 조합원이었던 토지 등 소유자에 대하여 해당 기간에 분양계약의 체결을 거절하는 방법으로 사업에서 이탈할 수 있는 기회를 추가로 부여한 것으로 볼 수 있고, 이에 따라 당초 분양신청을 했음에도 분양계약을 체결하지 아니함으로써 추가로



현금청산대상자가 된 자에 대한 사업시행자의 청산금 지급의무는 '분양계약 체결기간의 종료일 다음날'에 발생하는 것으로 보아야 한다(대법원 2011. 12. 22. 선고 2011두17936 판결 등 참조).

따라서 원고 H, I이 당초 분양신청을 하였으나 분양계약 체결기간 내 피고와 분양계약을 체결하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 변경 전 규정에 따라 이 사건 아파트 각 호에 대하여 현금으로 청산하여야 한다. 이때 청산금 지급의무의 발생 시기는 피고가 정한 분양계약 체결기간의 종료일 다음날인 2016. 6. 29.이고, 청산금을 평가하는 기준시점도 2016. 6. 29.이다.

3) 청산금 원금 액수

가) 청산금의 지급을 구하는 소송에 있어서 법원은 적절한 방법으로 청산금액을 평가하면 족한 것이지, 반드시 도시정비법령에서 정한 방법대로 감정평가업자 2인 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 청산금액을 산정하여야 하는 것은 아니다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다32850, 32867 판결 참조). 이러한 법리는 분양신청을 하지 아니하였거나 분양신청을 철회한 조합원이 청산금 지급을 구하는 경우, 분양계약체결을 하지 않은 조합원이 청산금 지급을 구하는 경우 모두 적용된다.

나) 이 법원의 감정인 AA에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 위 감정인은 이 사건 아파트 각 호에 대하여 아래 표 '비고'란 기재 일자를 기준으로 '평가액'란 기재 가격으로 평가하였고, 위 감정가격은 이 사건 아파트 각 호의 건물부분과 그 대지사용권을 일체로 한 거래사례비교법으로 시산가격을 산정한 후 인근 유사 부동산의 가격수준, 거래 사례 등 참고 가격자료를 통해 시산가격의 합리성을 검토하여 결정한 것이며, 당사자 사이에 위 감정방법 및 감정결과에 관한 다툼은 없다.



다) 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고가 원고들에게 지급하여야 하는 청산금의 액수는 원고 A, B에 대하여 각 52,800,000원, 원고 C, D, E, F에 대하여 각 65,200,000원, 원고 G에 대하여 53,400,000원, 원고 H에 대하여 69,400,000원, 원고 I에 대하여 68,100,000원이다.

[표] 감정평가액

순번	원고	동, 호수	전용면적(m ²)	대지권면적(m ²)	감정평가액(원)	비고
1	A	L동 M호	40.32	57.25	52,800,000	2019. 10. 28.
2	B	N동 O호	40.32	57.25	52,800,000	2019. 10. 28.
3	C	P동 Q호	49.22	69.89	65,200,000	2019. 10. 28.
4	D	R동 S호	49.22	69.89	65,200,000	2019. 10. 28.
5	E	P동 M호	49.22	69.89	65,200,000	2019. 10. 28.
6	F	T동 M호	49.22	69.89	65,200,000	2019. 10. 28.
7	G	U동 V호	40.32	57.25	53,400,000	2019. 10. 28.
8	H	W동 X호	49.22	69.89	69,400,000	2016. 06. 29.
9	I	Y동 Z호	49.22	69.89	68,100,000	2016. 06. 29.
합계					557,300,000	

4) 청산금 지급의무의 이행기

가) 피고의 변경 전 및 변경 후 정관 제44조 제4항에서 '조합은 조합원이 분양신청을 하지 아니한 자 또는 분양계약을 체결하지 아니한 자에 해당하는 경우에는 관리처분계획인가를 받은 날의 다음날로부터 90일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다.'고 규정하고, 제44조 제5항에서 '조합원이 분양계약체결을 하지 않는 경우 같은 조 제4항을 준용한다.'고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다. 여기서 '관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음날로부터 90일'은 청산금 지급의무의 이행기를 정한 것이라고 해석된다¹⁾.



나) 그런데 앞서 본 바와 같이 피고의 원고들에 대한 청산금 지급의무는 원고들이 조합원의 지위를 상실하고 현금청산대상자가 된 날로서 원고 A, B, C, D, E, F, G의 경우 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 10. 28.에, 원고 H, I의 경우 분양계약 체결기간의 종료일 다음날인 2016. 6. 29.에 각 발생하였으므로, 피고의 원고들에 대한 청산금 지급의무의 이행기는 원고 A, B, C, D, E, F, G의 경우 피고의 변경 후 정관에 규정된 바와 같이 변경된 관리처분계획인가가 있었던 2020. 1. 10. 다음날로부터 90일이 되는 날인 2020. 4. 9.로 보아야 하고, 원고 H, I의 경우 피고의 변경 전 정관에 규정된 바와 같이 종전 관리처분계획인가가 있었던 2015. 12. 7.의 다음날로부터 90일 이후로서, 청산금 지급의무가 발생한 2016. 6. 29.로 보아야 한다²⁾.

다) 이에 대해 피고는, 원고 H, I의 경우에도 피고가 2020. 1. 10. 구미시장으로부터 관리처분계획변경인가를 받았으므로 그 다음날로부터 90일 이후인 2020. 4. 9.이 청산금 지급의무의 이행기가 되어야 한다고 주장한다. 그러나 피고의 주장과 같이 분양계약 체결기간 이후의 관리처분계획변경인가일을 기준으로 이행기를 정하게 되면, ① 원고 H, I과 같이 피고에게 소유권이전등기의무 등을 모두 이행하였음에도 피고의 사정으로 관리처분계획변경인가가 늦어지는 경우에는 권리행사에 부당히 장애가 생기게 되는 점, ② 실제로 이 사건에서 청산금 지급의무가 발생한 2016. 6. 29.부터 3년 6개월이 지나서야 관리처분계획변경인가가 있었던 점, ③ 변경 전 정관 제44조 제5항은

1) 구 도시 및 주거환경정비법(2013. 12. 24. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것) 제47조 제1항 제2호가 '사업시행자는 토지 등 소유자가 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 경우에는 그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음날부터 150일 이내에 현금으로 청산하여야 한다.'고 규정하고 있는데, 여기서 '그 관리처분계획의 인가를 받은 날의 다음날부터 150일'도 청산금 지급의무의 이행기로 해석되는 것(대법원 2012. 5. 24. 선고 2010다15141 판결 참조)과 마찬가지이다.
2) 원고들은 이 사건의 경우 지급의무의 발생일(분양계약 체결기간 종료 다음날)보다 이행기(관리처분계획인가일로부터 90일)가 더 빠르게 되어 논리적 모순이 발생하므로, 위 정관 제44조 제4항의 '90일 부분'을 유추적용하여 분양계약 체결기간 종료일 다음날부터 90일이 경과한 날을 이행기로 보아야 한다고 주장하고 있다. 그러나 피고의 해당 정관 규정의 문언을 그대로 해석하는 것에 무리가 없다면 굳이 유추해석까지 나아갈 필요가 없는바, 이러한 경우에는 별도의 조정기간을 가질 필요가 없어서 지급의무의 발생과 동시에 이행기가 도래하는 것으로 보아야 한다.



'조합원은 관리처분계획인가 후 60일 이내에 분양계약체결을 하여야 하며, 분양계약체결을 하지 않는 경우 제4항의 규정을 준용한다.'고 규정하고 있고, 제44조 제4항은 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날부터 90일 이내의 기간에 청산금을 지급하도록 규정하고 있어 30일 정도의 청산금 협의기간을 둔 것으로 볼 여지가 있는 점, ④ 변경 전 정관 제44조 제4항은 제4호 분양계약을 체결하지 아니한 자와 나머지 제1 내지 3호에 해당하는 자를 구분하여 청산금의 지급일자를 달리하지 않고 일률적으로 '관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날로부터 90일 이내'로 규정하고 있는데 이러한 정관의 문언과 달리 분양계약 체결기간 이후의 관리처분계획변경인가일을 기준으로 삼아야 할 별다른 이유가 없는 점, ⑤ 이미 원고 H, I이 분양계약 체결기간의 종료일 다음날에 현금청산대상자가 되었음에도 피고가 관리처분계획변경인가를 받을 때까지 청산금을 받을 수 없게 된다면 원고 H, I은 자신의 주거지를 마련할 자금을 구할 수 없게 되어 매우 부당한 점 등에 비추어 보면, 피고의 위 주장을 받아들일 수 없다.

5) 소결

따라서 피고는 이 사건 각 호에 관한 청산금으로서 원고 A에게 52,800,000원, 원고 B에게 52,800,000원, 원고 C에게 65,200,000원, 원고 D에게 65,200,000원, 원고 E에게 65,200,000원, 원고 F에게 65,200,000원, 원고 G에게 53,400,000원 및 각 이에 대하여 이행기 다음날인 2020. 4. 10.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 7. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 원고 H에게 69,400,000원, 원고 I에게 68,100,000원 및 각 이에 대하여 청산금 지급의무의 이행기



이후로서 원고들이 구하는 2016. 9. 27.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2021. 7. 8.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고 A, B, C, D, E, F, G은 위 각 돈에 대하여 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, 원고 H, I은 위 각 돈에 대하여 피고에 대한 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제2항은 '채무자에게 그 이행의무가 있음을 선언하는 사실심판결이 선고되기 전까지 채무자가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 경우에는 그 타당한 범위에서 제1항을 적용하지 아니한다.'고 규정하고 있다. 여기서 '채무자가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 경우'란 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁하는 채무자의 주장이 상당한 근거가 있는 것으로 인정되는 경우를 가리키는 것으로 해석되고, 그 후단의 '그 타당한 범위'는 '채무자가 항쟁함에 타당한 기간의 범위'라고 할 것이다(대법원 2017. 7. 18. 선고 2017다206922 판결 등 참조). 원고들이 소장에서는 현금청산금으로 합계 617,280,000원(원원고 A, B 각 59,586,000원, 원고 C, D, E, F 각 73,104,000원, 원고 G 59,892,000원, 원고 H 73,104,000원, 원고 I 72,696,000원) 및 이에 대하여 원고 A, B, C, D, E, F, G은 2019. 10. 28.부터, 원고 H, I은 2016. 7. 14.부터의 각 지연손해금의 지급을 구하였으므로, 2021 3. 29.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여 청구취지를 합계 557,300,000원(원고 A, B 각 52,800,000원, 원고 C, D, E, F 각 65,200,000원, 원고 G 53,400,000원, 원고 H 69,400,000원, 원고 I 68,100,000원) 및 원고



A, B, C, D, E, F, G은 2020. 4. 10.부터, 원고 H, I은 2016. 9. 27.부터의 각 지연손해금의 지급을 구하는 것으로 감축하기 전까지는 피고가 그 현금청산금 관련 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함에 상당한 근거가 있는 것으로 인정된다. 따라서 소송촉진 등에 관한 특례법에 의한 이율은 이 사건 판결 선고 다음날부터 적용되므로, 원고들의 지연손해금 청구 중 위 인정범위를 넘어서는 부분은 받아들일 수 없다].

3. 피고의 공제항변에 관한 판단

가. 피고의 주장

피고의 변경 전 정관 제44조 제4항에서는 '조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날부터 90일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다. 그 금액은 시장이 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다. 단, 이 경우 청산금 지급시점부터 이전 기간동안 지출된 정비사업비 부담 등을 고려하여 산술평균하여 산정된 청산금액의 100분의 90을 지급한다.'고 정하고 있고, 변경 후 정관 제44조 제4항에서는 '조합은 조합원이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음날부터 90일 이내에 건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산한다. 그 금액은 시장이 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정금액에 현금청산하는 시점까지 지출된 사업비의 기존 세대수를 나눈 금액을 제외한 나머지 금액으로 현금청산한다.'고 정하고 있다.

따라서 원고 A, B, C, D, E, F, G의 경우에는 피고의 변경 후 정관 제44조 제4항에 따라 분양신청기간 종료일인 2019. 10. 27.까지 지출된 피고의 총 사업비 13,193,544,311원을 세대수 400으로 나눈 금액인 32,983,860원을 위 원고들의 청산금



에서 공제되어야 하고, 원고 H, I의 경우에는 피고의 변경 전 정관 제44조 제4항에 따라 감정을 통해 산정된 청산금 중 100분의 10을 공제하여야 한다.

나. 관련 법리

1) 주택재건축사업에서 조합원이 구 도시정비법 제47조나 조합 정관이 정한 요건을 충족하여 현금청산대상자가 된 경우에는 조합원의 지위를 상실하므로, 사업시행자인 조합은 현금청산대상자에게 구 도시정비법 제61조 제1항에 따른 부과금을 부과·징수할 수 없고, 현금청산대상자가 조합원의 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 조합 정관이나 조합원총회의 결의 또는 조합과 조합원 사이의 약정 등으로 미리 정한 경우 등에 한하여, 구 도시정비법 제47조에 규정된 청산절차 등에서 이를 청산하거나 별도로 반환을 구할 수 있다(대법원 2016. 8. 30. 선고 2015다207785 판결 등 참조).

2) 그런데 현금청산 대상자에게 정관으로 조합원 지위를 상실하기 전까지 발생한 정비사업비 중 일부를 부담하도록 하기 위해서는 정관 또는 정관에서 지정하는 방식으로 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용의 발생 근거, 부담 기준과 내역, 범위 등을 '구체적으로 규정'하여야 한다. 이와 달리 단순히 현금청산 대상자가 받을 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하고 청산할 수 있다는 추상적인 정관의 조항만으로는, 현금청산금에서 사업비용을 공제하는 방식으로 사업비용을 부담하도록 할 수 없다. 그 구체적인 이유는 다음과 같다.

① 재건축조합의 현금청산 대상자에게 조합원의 지위를 보유하는 기간에 발생한 정비사업비 중 일정 부분을 분담하여야 한다는 취지를 정관으로 정하는 경우 그러한 사업비용은 잔존 조합원이 부과금의 형태로 부담하는 비용과 동일한 성격의 것으로 볼



수 있으므로, 잔존 조합원에 대한 비용 부담 절차와의 형평이 유지되어야 한다. 또한, 도시정비법이나 정관에서 조합원이 된 토지등소유자에게 현금청산을 통해 조합관계에서 탈퇴할 기회를 보장하고 있음에도, 예측하지 못한 과도한 비용 부담으로 그 기회를 부당하게 제한하거나 조합관계에서 탈퇴하였다는 이유로 합리적인 범위를 넘어서는 불이익을 강요해서는 안 된다.

그런데 잔존 조합원에 대해서는 정비사업의 시행과정에서 발생한 수입을 반영하여 부과금의 액수와 징수 방법, 조합원별 분담내역 등을 정하여 조합원 총회의 결의를 거치도록 함으로써 잔존 조합원의 이익을 보호하고 있는 데 반하여, 현금청산 대상자에게 비용을 부담하도록 할 경우에는 정비사업의 시행으로 인한 수입이 발생하는지 여부를 고려하지 않은 채 조합원 지위를 보유하였다는 이유만으로 조합관계에서의 탈퇴 시점에 우선적으로 비용을 부담시키게 된다. 현금청산 대상자의 경우 조합관계에서 탈퇴하기 전에 그 탈퇴 시점을 기준으로 한 구체적 분담액을 정하여 총회 결의를 거치는 것이 사실상 어려울 뿐만 아니라 탈퇴 이후에는 조합원 지위를 상실하므로 구체적 분담액을 정하는 총회 결의에 참여할 수도 없다. 이와 같이 현금청산 대상자는 잔존 조합원에 대한 부과금과 동일한 성격의 사업비용을 일부 부담하면서도 그 비용 결정 과정에 참여할 수 없게 되어 잔존 조합원에 비하여 불리한 지위에 놓이게 된다.

따라서 비용 부담과 관련하여 잔존 조합원에게 보장되는 절차적 정당성 등을 고려할 때, 탈퇴하고자 하는 조합원에게 비용 부담에 관하여 필요하고도 충분한 정보를 제공하여 합리적으로 탈퇴 여부를 결정할 수 있도록 현금청산 대상자가 조합관계의 탈퇴 시점에서 부담하게 될 비용의 발생 근거, 분담 기준과 내역, 범위 등에 관한 구체적 정보를 정관 등으로 규정할 필요가 있다. 정관 조항이나 조합원 총회의 결의 등으



로써 '현금청산 대상자는 조합원의 지위를 상실할 때까지 발생한 사업비용 중 일정 부분을 부담한다'는 내용을 추상적으로 정한 것만을 근거로 현금청산 대상자가 예상하지 못한 내용과 규모의 정비사업비를 부담하도록 하는 것은 잔존 조합원과 탈퇴 조합원 사이의 형평에 반한다.

② 특히, 도시정비법령에서 현금청산 대상자를 상대로 현금청산 시점 이전에 발생한 비용을 부담하도록 할 수 있는지 여부 또는 그에 따른 비용 부담 절차 규정 등 일반적 조항을 전혀 규정하고 있지 않으므로, 정관으로 현금청산 대상자에게 사업비용 중 일정 부분을 부담하도록 정하고 있다면 정관 조항의 내용과 그 해석을 통해 현금청산 대상자에게 정비사업비 중 일정 부분을 구체적으로 부담하도록 할 수 있는지 여부를 판단할 수밖에 없다.

이처럼 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용의 항목과 부담 기준 등은 그 비용 부담의 근거가 되는 정관 규정에서 가장 핵심적이고 중요한 내용이라 할 것인데, 단순히 '현금청산금 산정 과정에서 사업비용 중 일정 부분을 공제하고 청산할 수 있다'라거나 '현금청산 대상자에 대하여 조합원의 지위를 상실할 때까지 발생한 사업비용 중 일정 부분을 부담시킨다'는 내용으로 추상적으로만 규정하고 도시정비법과 정관의 다른 규정을 통해서도 사업비용 공제나 부담에 관한 구체적 내용과 기준을 알 수 없다면, 특별한 사정이 없는 한 현금청산 대상자로서는 조합 관계에서의 탈퇴 전에 자신이 부담하게 될 비용을 합리적으로 예측하기 어렵다. 따라서 조합이 정관의 규정에 근거하여 현금청산금에서 사업비용 등을 공제하거나 별개의 절차로 현금청산 대상자에 대하여 사업비용 등을 청구하기 위해서는 원칙적으로 현금청산 대상자가 부담하게 될 비용 항목과 부담 기준 등이 정관에 특정되거나 적어도 이를 구체적으로 특정할 수 있는



방법과 기준이 정해져 있어야 한다.

③ 이와 같이 정관으로 현금청산 대상자에게 정비사업비 중 일정 부분을 부담하도록 정하는 경우, 정비사업의 시행에 따른 손익을 조합원이 부담하게 되는 재건축사업의 특성과 현금청산 대상자가 정비사업의 종료 이전에 조합관계에서 탈퇴한다는 점을 고려하여 그 비용 항목과 금액은 탈퇴 시점에서 현금청산 대상자가 부담하는 것이 타당한 범위 내의 합리적 비용만을 한정하여 규정할 필요가 있다.

재건축사업의 시행을 위해 지출되는 사업비용은 기본적으로는 당시 조합원 모두의 이익을 위한 것이라는 점에서 특정 항목의 사업비용이 현금청산 대상자에게 부담시킬 수 있는 합리적인 범위 내의 것인지 여부가 명확한 것은 아니다. 이는 기본적으로 그 비용 지출로 인하여 현금청산 대상자가 이익을 얻었거나 얻게 되는지 여부 또는 그러한 목적으로 지출되었는지 여부를 기준으로 하되, 비용의 지출 시점이나 경위, 재건축사업의 진척 상황 등의 여러 사정을 종합적으로 살펴보아야 한다.

예컨대 재건축사업이 기존의 건물을 철거한 후 그 대지 위에 새로운 건물을 건축하여 분양함으로써 그로 인한 수익을 조합원들에게 분배하는 것을 목적으로 함에도 현금청산 대상자는 재건축사업의 중간 단계에 조합관계에서 탈퇴하여 그와 같은 분양 수익을 누리지 못하므로 적어도 분양 수익에만 기여하는 비용은 현금청산 대상자에게 부담하도록 하여서는 안 된다. 또 잔존 조합원들의 이익으로만 귀속되는 비용이나 전적으로 새롭게 건축되는 건물의 형성에만 기여하는 비용 등도 특별한 사정이 없는 한 합리적인 범위 내의 비용으로 보기는 어렵다(대법원 2021. 4. 29. 선고 2017두 48437 판결 등 참조).

다. 판단



1) 원고들이 피고의 조합원들이었으나, 피고가 정한 분양신청기간 중 분양신청을 한 후, 분양계약체결기한인 2016. 6. 28.까지 분양계약을 체결하지 아니하거나 재차 정한 분양신청기간 내 분양신청을 하지 아니하여 현금청산대상자가 된 사실, 피고의 변경 전 정관 제44조 제4항은 현금청산금에 관하여 시장이 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하고, 단 이 경우 청산금 지급시점부터 이전 기간동안 지출된 정비사업비 부담 등을 고려하여 산술평균하여 산정된 청산금액의 100분의 90을 지급한다고 규정하고 있으며, 피고의 변경 후 정관 제44조 제4항은 시장이 추천하는 감정평가업자 2 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정금액에 현금청산하는 시점까지 지출된 사업비의 기존 세대수를 나눈 금액을 제외한 나머지 금액으로 현금청산한다고 규정하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같다.

2) 피고의 변경 전 및 변경 후 정관 조항은 현금청산 대상자가 부담하여야 할 비용 항목과 부담 기준 등을 합리적으로 예측할 수 있는 내용을 포함하지 않은 채 추상적으로 현금청산금에서 사업비용 중 일정 부분을 공제한다.'라거나 '현금청산 대상자에 대하여 사업비용 중 일정 부분을 부담시킨다.'는 취지의 내용만 정하고 있을 뿐이고, 그 밖에 도시정비법 또는 정관의 다른 규정을 통해서도 현금청산 대상자가 부담하는 것이 합리적인 비용 항목과 그 범위를 특정할 수 없다. 따라서 개별 현금청산 대상자에게 구체적으로 적용될 수 있는 비용의 부담 기준 등을 정하고 있지 않은 피고의 변경 전 및 변경 후 정관 조항을 근거로 현금청산 대상자인 원고들에게 정비사업비 중 일부의 공제를 구할 수는 없으므로, 피고의 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청



본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다.
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다. 게시일자 : 2021-07-14

구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 이진관

 판사 박가연

 판사 이도경