

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2008다37780 청산금

원고(선정당사자), 피상고인

원고

피고, 상고인 만덕주공아파트재건축조합

소송대리인 변호사 곽종석

원 심 판 결 부산고등법원 2008. 4. 30. 선고 2007나20532 판결

판 결 선 고 2008. 10. 9.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원으로 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 제47조 제1호·제2호의 규정에 따라 사업시행자는 토지 등 소유자가 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회하

는 경우에 '그 해당하게 된 날'부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 하는바, 여기에서 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청기간의 종료 이전에 분양신청을 철회한 토지 등 소유자에 대하여 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 도시정비법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'이라고 보아야 하고, 분양신청기간의 종료 후에 분양계약을 체결하지 아니한 자에 대하여 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 '관리처분계획에서 정한 분양계약체결기간의 종료일 다음날'이라고 보아야 한다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고(선정당사자) 및 선정자들(이하 '원고 등'이라 한다)이 각 '분양신청을 철회한 날'부터 피고 조합의 청산금 지급의무가 발생한다고 전제하여 그로부터 도시정비법 제47조에서 정한 150일의 지급기한이 지난 후부터 피고 조합에 대하여 지연손해금의 지급을 명하고 있는바, 앞서 본 법리에 비추어 보면 이러한 원심의 조치에는 도시정비법 제47조에 정한 청산금 지급의무의 발생시기에 관한 법리를 오해하고 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

2. 상고이유 제2점, 제3점에 대하여

도시정비법 제47조의 규정에 따라 사업시행자가 분양신청을 하지 아니하거나 분양신청을 철회한 토지 등 소유자에게 청산금의 지급의무를 부담하는 경우에, 공평의 원칙상 토지 등 소유자는 권리제한등기가 없는 상태로 토지 등의 소유권을 사업시행자에게 이전할 의무를 부담하고, 이러한 권리제한등기 없는 소유권 이전의무와 사업시행자의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있는 것이 원칙이다. 다만, 사업시행자는 사업수행을 위하여 필요한 경우에는 토지 등 소유자에게 청산금 중에서 권리제한등기를 말소하는 데 필요한 금액을 공제한 나머지 금액을 먼저 지급할 수 있고 이에 대하여 토지 등

소유자는 동시이행항변권을 행사할 수 없다. 한편, 토지 등 소유자가 그 소유 토지 등에 관하여 이미 사업시행자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산금을 지급받기 위하여 별도로 소유권을 이전할 의무는 부담하지 아니한다.

기록에 의하면 원고 등은 이 사건 재건축사업의 시행과 관련하여 이 사건 각 부동산에 관하여 피고 조합에게 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마친 사실, 원고 등은 그 직후 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액 9,600만 원의 근저당권을 설정하고 근저당권설정등기를 마친 사실을 알 수 있다.

앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 원고 등이 도시정비법 제47조에 따라 분양신청을 철회하고 피고 조합으로부터 청산금을 지급받기 위하여는 위 각 근저당권설정등기를 말소할 의무를 부담하고(이미 신탁을 원인으로 피고 조합 앞으로 소유권이전등기가 된 상태이므로 별도로 소유권을 이전할 의무는 부담하지 아니한다), 이러한 근저당권설정등기말소의무와 피고 조합의 청산금 지급의무는 동시이행관계에 있다.

그럼에도 불구하고 원심은 피고 조합의 위와 같은 동시이행항변에 대하여 나아가 심리하지 아니하고 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다[피고 조합은 원심의 변론종결 후 비로소 청산금으로부터 원고 등이 부담하는 채무액의 공제를 주장하는 내용의 준비서면을 제출하고 있으나, 항소이유서에서 청산금의 일방적인 지급청구는 부당하다는 취지의 주장을 제기한 바 있을 뿐만 아니라, 판결의 결론을 좌우할 만한 주요한 주장이 변론종결 후에 제기되었다면 항소심으로서도 당연히 당사자 사이의 분쟁을 적정하고 공정하게 해결하기 위하여 변론의 재개를 허용하는 등의 방법으로 충분한 심리를 다하여야 할 의무가 있다(대법원 1994. 11. 11. 선고 94다34333 판결 등 참조)].

3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원으로 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 양창수 _____

 대법관 김영란 _____

주 심 대법관 이홍훈 _____

 대법관 안대희 _____

선 정 자 목 록

생략