

서울남부지방법원 2018. 11. 16 선고 2017가합107712(본소), 2018가합107771(반소),
2018가합109586(반소), 2018가합111329(반소) 판결 [부동산매도청구의
소 · 매매대금 · 매매대금 · 매매대금]

전 문

원고(반소피고)A주택재건축정비사업조합

피고(반소원고)별지1 목록 기재와 같다.

피고별지1 목록 기재와 같다.

변론 종결2018. 10. 12.

판결 선고2018. 11. 16.

주 문

- 가. 피고들은 원고(반소피고)로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 '매매계약일'란 기재 각 해당일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.
나. 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당 돈 및 위 각 돈에 대하여 피고(반소원고) B에 대하여는 2018. 9. 22., 피고(반소원고) C에 대하여는 2018. 8. 23., 피고(반소원고) 주식회사 D에 대하여는 2018. 7. 7.부터 각 2018. 11. 16.까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 같은 표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 '매매계약일'란 기재 각 해당일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고)들로부터 별지2 내역표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 '매매계약일'란 기재 각 해당일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차 이행 및 위 각 해당

부동산을 인도받음과 동시에 피고(반소원고)들에게 주문 제1의 나 항 기재 돈을 지급하라.

3. 원고(반소피고)의 피고 E, F, G, H, I에 대한 각 나머지 청구와 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고들 사이에 생긴 부분의 3/4은 원고(반소피고)가, 1/4은 피고들이 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 그중 1/2은 원고(반소피고)가, 1/2은 피고(반소원고)들이 각 부담한다.

5. 제1항 중 부동산 인도 부분, 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소

피고들과 피고(반소원고)들은 원고(반소피고)로부터 별지2 내역표 '원고 주장 지급금액'란 기재 각 해당 돈을 지급받음과 동시에 원고(반소피고)에게 같은 표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 '매매계약일'란 기재 각 해당일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

반소

반소피고(원고)는 반소원고(피고) B에게 224,498,900원, 반소원고(피고) C에게

1,165,007,800원, 반소원고(피고) 주식회사 D에게 454,860,000원 및 각 이에 대한 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 서울 강서구 J 일대 31,237m²를 시행구역으로 하는 A주택재건축정비사업(이하 '이 사건 정비사업'이라 한다)의 시행을 목적으로 설립된 도시 및 주거환경정비법상의 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고는 서울특별시 강서구청장으로부터 2017. 3. 20. 조합설립인가를 받아 그다음 날 조합설립등기를 마쳤다.

다. 피고(반소원고) B, C, 주식회사 D(위 회사는 K로부터 2017. 11. 2. 별지2 내역표 <반소> 순번 3번 기재 매매목적물을 매수함으로써 권리 및 의무를 승계하였다) 및 피고들[이하 합하여 '피고들'이라 하고, 피고(반소원고)들만 지칭할 때 '피고 B 등'이라 한다]은 이 사건 정비사업 시행구역 내에 있는 별지2 내역표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 소유한 사람으로 조합설립에 동의하지 않았다.

라. 원고는 2017. 3. 31.경 피고들에게 조합설립 여부에 대한 동의 여부를 회답하여 줄 것을 촉구하는 내용의 최고서를 각 발송하면서, 피고들이 2개월 내에 회답하지 않을 경우 구 도시 및 주거환경정비법(2017.2.8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것. 이하 '구 도시정비법'이라 한다) 제39조 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제48조에 의하여 이 사건 정비사업에 참가하지 아니하는 것으로 간주하여 이 사건 각 부동산에 관한 매도청구를 할 것이라는 의사를 표시하였다. 위 각 최고서는 2017년 4월경 피고들에게 도달하였으나, 피고들은 그로부터 2개월 내에 아무런 회신을 하지 아니하였다.

마. 원고는 위 각 최고서가 첨부된 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고들에게 매도청구권을 행사한다는 의사를 표시하였고, 이 사건 소장 부분은 별지2 내역표 '매매계약일'란 기재 각 해당일에 피고들에게 송달되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 매도청구에 관한 판단

가. 매매계약의 성립

앞서 인정한 사실에 의하면, 원고는 구 도시정비법 제39조 및 집합건물법 제48조에 따라 2017. 3.

31.경 피고들에게 재건축 참여 여부에 관한 회답을 구하는 최고서의 송달로써 최고를 하고, 이 사건 소장 부분의 송달로써 매도청구권을 행사하였다. 피고들은 집합건물법 제48조 제2항, 제3항에 따라 원고의 조합설립에 동의하지 않겠다는 뜻을 회답한 것으로 간주된다. 원고는 집합건물법 제48조 제4항에 따라 피고들이 위 각 최고서를 수령한 날로부터 2개월이 되는 날부터 다시 각 2개월 이내에 이 사건 정비사업 시행구역 내에 있는 피고들 소유인 이 사건 각 부동산에 관하여 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 원고가 피고들에 대하여 구 도시정비법 제39조에 따른 매도청구권을 행사한다는 취지가 기재된 이 사건 소장 부분이 별지2 내역표 중 '매매계약일'란 기재 각 해당일에 피고들에게 송달된 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 매도청구권 행사의 제척기간 내에 이 사건 소가 제기되었음은 역수상 명백하다. 따라서 원고와 피고들 사이에 이 사건 소장 부분이 각 송달된 별지2 내역표의 '매매계약일'란 기재 각 해당일에 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 그 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립하였다.

나. 매매대금의 산정

갑 제8 내지 11호증의 각 기재, 감정인 L의 감정 결과, 이 법원의 주식회사 M(L)에 대한 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고들 소유의 별지2 내역표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산의 '매매계약일'란 기재 각 해당일 또는 그 무렵을 기준으로 한 시가는 '매매대금'란 기재 각 돈이라는 사실이 인정된다(매매대금 산정에 관한 원고와 피고들의 주장은 뒤에서 함께 판단한다).

다. 지연손해금의 발생

1) 동시이행관계에 있는 쌍무계약상 자기채무의 이행을 제공하는 경우 그 채무를 이행함에 있어 상대방의 행위를 필요로 할 때에는 언제든지 현실로 이행을 할 수 있는 준비를 완료하고 그 뜻을 상대방에게 통지하여 그 수령을 최고하면 상대방으로 하여금 이행지체에 빠지게 할 수 있다(대법원 2001. 7. 10. 선고 2001다3764 판결 등 참조).

2) 을가 제4호증, 을나 제1호증, 을다 제1 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정들, 즉 ① 피고 B 등 소유 각 부동산의 지목은 도로 또는 나대지로 위 피고들이나 제3자가 이를 직접 점유하고 있지 않고, 제한물권 등이 설정되어 있지 않은 점, ② 피고 B 등은 각 반소장에서 '부동산의 소유권이전등기절차에 필요한 등기필증, 부동산매도용인감증명서,

주민등록초본 또는 법인등기부등본, 신분증 사본 또는 사업자등록증, 등기위임장 등 각종 서류를 준비하고 있어 원고가 요청하면 즉시 제공할 것'은 취지로 위 서류 사본을 첨부하여 원고에게 그 수령을 최고한 점, ③ 원고는 2018. 7. 6. 피고 주식회사 D의 반소장을, 2018. 8. 22. 피고 C의 반소장을, 2018. 9. 21. 피고 B의 반소장을 각 송달받은 점, ④ 원고가 피고 B 등에게 행사한 매도청구권은 형성권으로 그 의사표시만으로 별지2 내역표 '매매계약일'란 기재 각 해당일에 각 해당 부동산에 관하여 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 체결된 것으로 의제되는 점 등을 종합하면, 피고 B 등은 매매계약 체결일 이후 소유 부동산에 관한 소유권이전등기의무 및 인도의무에 대한 이행의 제공을 하였으므로 원고는 위 피고들의 이행의무가 제공된 다음 날부터 지체책임을 진다.

라. 소결론

1) 피고들은 원고로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당 돈[다만 피고 B 등은 아래 2)항 기재 돈]을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 같은 표 '매매계약일'란 기재 각 해당일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 원고는 피고 B 등으로부터 별지2 내역표 '매매목적물'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 같은 표 '매매계약일'란 기재 각 해당일 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행 및 위 각 해당 부동산을 인도받음과 동시에 피고 B 등에게 '매매대금'란 기재 각 해당 돈 및 이에 대하여 피고 B 등이 구하는 바에 따라 각 반소장 부분이 원고에게 송달된 다음 날인 피고 B에 대하여는 2018. 9. 22., 피고 C에 대하여는 2018. 8. 23., 피고 주식회사 D에 대하여는 2018. 7. 7.부터 원고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2018. 11. 16.까지 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.1)

3. 매매대금 산정 주장에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 가) 피고 E 소유 부동산(서울 강서구 N 토지)에 대하여

감정인 L(이하 '이 사건 감정인'이라 한다)는 서울 강서구 ○ 토지(이하 구 단위 지명을 생략한다)를

표준지로 정하고 N 토지를 감정함에 있어 접근조건과 획지조건에 관하여 표준지와 비교하였을 때 일반상업지역으로의 접근성이 떨어지고 경사가 있는 등 열세한 요소에도 불구하고 대등하다고 평가하였다.

나) 피고 F 소유 부동산(P 건물)에 대하여

P 건물과 N 건물(피고 E 소유)의 사용승인연도, 자재, 건축형태, 외관 등 여러 요소를 비교하였을 때 N 건물의 상태가 더 우수한데도 이 사건 감정인은 P 건물의 재조달원가를 N 건물과 동일하게 산정하였다.

다) 피고 G, H 소유 부동산(Q 건물)에 대하여

Q 건물과 R 건물(피고 S, T 소유)은 구조, 사용승인연도, 자재, 건축형태 등 차이가 없는데도 이 사건 감정인은 Q 건물의 재조달원가를 더 높이 평가하였다.

라) 피고 1 소유 부동산(U 건물)에 대하여

이 사건 감정인은 U 건물을 1등급으로 보면서도 건물신축단가표상 2~3급 표준단가를 기준으로 감정하여 감정 내용이 모순되고, N 건물과 비교하면 사용승인일이 비슷하고, 외관, 시공상태 등 여러 요소가 유사한데도 U 건물의 재조달원가를 N 건물보다 더 높이 평가하였다.

2) 피고 E, F, C의 주장 이 사건 감정인은 시행구역 밖 토지를 비교표준지로 선정하였으나, 위 피고들 소유의 각 부동산을 감정함에 있어 개발이익을 전혀 반영하지 않았다. 피고 E 소유 N 토지의 개별요인을 비교·분석하면서 가로조건, 환경조건이 열세하지 않은데도 열세한 것으로 평가하였고, 같은 지상 건물에 대해서도 주차장, 차양시설이 설치되어 있고 2년 전 신축된 사정 등이 반영되지 않았다. 피고 F 소유 P토지의 가로조건, 환경조건, 획지조건, 기타조건이 비교표준지보다 모두 우수한데도 이를 대등하게 평가하거나 격차율을 낮게 산정하였고, 같은 지상 건물의 재조달원가를 낮게 산정하였다.

나. 판단

1) 피고 E 소유 부동산(N 토지 및 건물)에 대하여 가) 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정인은 피고 E 소유 N 토지에 대한 비교표준지로 ○ 대 157.7m²를 선정하여 2017. 1. 1.자 공시지가를 기준으로 서울 강서구 주거지역 지가변동률(1.03627)을 적용하여 위

토지에 대한 매매계약체결이 의제된 2017. 8. 25.까지 시점수정을 하고 지역요인(1.00)과 개별요인(위 토지는 비교표준지에 비해 가로조건에서 가로의 폭 계통성 등이 열세하고, 환경조건에서 고객의 유동성, 인근 토지의 이용상황 등에서 열세하며, 접근조건과 획지조건, 기타조건 등은 대등한 것으로 평가되어 격차율 0.783)을 비교하였으며, 인근지역 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 거래사례로 V 대 166.8m²를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정(비교표준지는 위 거래사례에 비해 환경조건에서 고객의 유동성이 열세이고, 획지조건에서 접면도로 상태가, 행정조건에서 상대보호구역이 열세하며, 나머지 조건은 대등한 것으로 평가되어 보정치 2.200)한 후 위 토지의 m²당 단가를 5,926,000원으로 평가하였다.

나) 종전자산감정평가한 W감정평가법인은 이 사건 감정인과 같이 ○ 토지를 비교표준지로 선정하여 지역요인(1.00)과 개별요인(격차율 0.763)을 비교하고 그 밖의 요인 보정치를 산정(2.090)한 후 위 토지의 m²당 단가를 5,510,000원으로, X감정평가법인도 같은 토지를 비교표준지로 선정하여 지역요인(1.00)과 개별요인(격차율 0.746)을 비교하고 그 밖의 요인 보정치를 산정(2.130)한 후 위 토지의 m²당 단가를 5,490,000원으로 평가하였다.

다) 접근조건에 관하여 보면, N 토지와 O 토지의 거리는 도로의 구조에 큰 차이가 없고, Y역을 기준으로 같은 방향에 위치하였으며, 위 각 토지 사이의 거리가 상당히 가깝다고 보인다.2)

획지조건에 관하여 보면, 갑 제10호증의 기재만으로는 원고의 주장과 같이 경사도가 30~40도 차이가 난다거나 인근 토지보다 지대가 낮음을 인정하기에 부족하다. 가로조건에 관하여 보면, N 토지는 세로에 속하고, 전면에 삼각형 모양의 작은 공원이 있어 다소 불리한 측면이 있고, 도로 양 끝으로 연결된 도로가 소로에 불과한 반면, O 토지는 소로에 해당하고, 노면의 끝지점이 AA에 인접하고 있다. 환경조건에 관하여 보면, N 토지가 비교표준지보다 상권이 덜 발달되어 있고, 그로 인한 유동인구에서 차이가 존재한다.

바) 재조달원가에 관하여 보면, 이 사건 감정인은 건물신축단가표(한국감정원 2017년 발간)를 참고하여 N 건물의 구조, 용도, 시공의 정도, 마감재 수준, 경제적 특성 등을 고려하여 m²당 재조달원가를 1층 100만 원, 2층 내지 4층 135만 원으로 산정하였다. 건물신축단가표는 건물감정에 필요한 일응의 기준이 되는 것이지 건물신축단가표를 그대로 적용하여 재조달원가를 산정하여야

하는 것이 아니다.

2) 피고 F 소유 부동산(P 토지 및 건물)에 대하여 가) 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정인은 P토지에 대한 ○ 대 157.7㎡를 선정하여 2017. 1. 1.자 공시지가를 기준으로 서울 강서구 주거지역 지가변동률(1.03114)을 적용하여 위 토지에 대한 매매계약체결이 의제된 2017. 7. 27.까지 시점수정을 하고 지역요인(1.00)과 개별요인(위 토지는 비교표준지에 비해 가로조건에서 가로의 계통성이, 획지조건에서 접면도로의 상태가, 행정조건에서 상대보호구역이 아닌 점 등에서 우세하고, 접근조건, 환경조건, 기타조건은 대등한 것으로 평가되어 격차율 1.041)을 비교하였으며, 인근지역 내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 거래사례로 V 대 166.8㎡를 선정하여 그 밖의 요인 보정치를 산정(비교표준지는 위 거래사례에 비해 환경조건에서 고객의 유동성이 열세이고, 획지조건에서 접면도로 상태가, 행정조건에서 상대보호구역인 점에서 열세하며, 나머지 조건은 대등한 것으로 평가되어 보정치 2.200)한 후 위 토지의 ㎡당 단가를 7,840,000원으로 평가하였다.

나) 한편, 이 사건 감정인은 P 건물 2, 3, 4층의 ㎡당 재조달원가를 N 건물 2, 3, 4층의 재조달원가와 동일하게 135만 원으로 산정하였다. 그러나 이 사건 감정인은 관계 법령에 따라 P 건물을 적정하게 평가한 것으로 보이고, 위 두 건물의 사용승인 시기, 건물의 외관이나 마감이 다르다는 등 원고가 드는 사정만으로는 이 사건 감정에 오류가 있다고 단정하기에 부족하다.

3) 피고 G, H 소유 부동산(Q 건물)에 대하여 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정인은 R 건물 3, 4층의 ㎡당 재조달원가를 120만 원으로 산정하고, 사용승인연도가 유사한 Q 건물 1, 2, 3층의 ㎡당 재조달원가를 시공의 정도, 마감재 수준 등을 고려하여 130만 원으로 산정하였다. 원고가 제출한 갑 제11호증의5, 6의 각 기재에 의하여 확인되는 위 두 건물의 외관 사진만으로는 이 사건 감정에 잘못이 있다고 단정하기 부족하다.

4) 피고 I 소유 부동산(U 건물)에 대하여 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정인은 위 건물신축단가표를 참고하여 앞서 본 여러 요소들을 고려하고, 엘리베이터, 시스템에어컨 설비 등을 반영하여 U 건물의 ㎡당 재조달원가를 145만 원으로 결정한 뒤 감가수정(내용연수 50년, 잔존연수 48년으로 평가하여 감가율 48/50을 적용)을 거쳐 적용단가를 산정하였다. 원고가 지적인

사정만으로는 이 사건 감정이 잘못되었다고 보기에 부족하다.

5) 개발이익 반영 여부에 관하여 이 사건 감정은 공시지가기준법에 따라 거래사례를 표준지와 비교하는 방법을 통하여 감정 결과의 근거를 제시하는 등 법령에서 정한 감정평가 방법에 따라 이 사건 정비사업으로 인한 개발이익을 반영하여 감정하였다고 인정된다.3) 피고 E, F, C가 지적하는 사정만으로는 이 사건 감정인의 감정평가가 위법하다는 점을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 매매대금 산정에 관한 원고와 위 피고들의 주장은 모두 받아들이지 않는다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 AB, AC, S, T, AD, AE, AF에 대한 청구와 피고 B 등에 대한 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 청구를 기각하고, 피고 B 등의 반소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최병률

판사이지수

판사민한기

별지

1) 원고가 명시적으로 반소청구에 대하여 원고의 매매대금지급의무와 피고 B 등의 부동산에 관한 소유권이전등기절차의무 및 인도의무 사이의 동시이행 항변을 하지는 않았다. 그러나 본소청구에서 위 각 의무가 동시이행관계임을 전제로 주장하고 있으므로 반소청구에 대하여 동시이행 항변을 한 것으로 선행하여 판단한다.

2) Z 지도를 기준으로 살펴보면, 위 각 토지 사이의 도보 거리는 168m, 도보 3분 정도에 불과하다.

3) 이 사건 감정서 제60쪽를 보면, '그밖의 요인 보정치'에 지역의 개발정도, 주위환경의 변화 등을

종합적으로 참작하였다고 기재되어 있다. 또한 이 사건 감정인은 이 법원에서 개발이익이 반영된 비교사례토지를 선정하였다는 취지로 증언하였다.