

광 주 지 방 법 원

제 1 1 민 사 부

판 결

사 건 2020가합53113 소유권이전등기절차이행 등 청구의 소
원 고 A주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인 유현, 담당변호사 정현동, 이혜미
소송대리인 변호사 김현

피 고 1. B
소송대리인 변호사 김성연
2. C
3. D
4. E
소송대리인 법무법인(유한) 현, 담당변호사 김준식, 임혜연
5. F
피고 2, 5의 소송대리인 법무법인(유한) 민, 담당변호사 민준우

변 론 종 결 2021. 3. 26.
판 결 선 고 2021. 4. 23.

1. 원고에게,

가. 피고 B은 원고로부터 629,572,100원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 1, 2 기재 부동산에 관하여,

나. 피고 C는 원고로부터 709,588,200원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 3, 4 기재 부동산에 관하여,

다. 피고 D은 원고로부터 509,910,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 5, 6 기재 부동산에 관하여,

라. 피고 E는 원고로부터 257,303,650원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 7, 8 기재 부동산에 관하여,

마. 피고 F은 원고로부터 347,763,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 9, 10 기재 부동산에 관하여,

각 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 각 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

○ 원고(변경 전 명칭은 'G 주택재건축정비사업조합'이다)는 광주 남구 H 일대를 사업시행구역(이하 '이 사건 정비구역'이라 한다)으로 하여 주택재건축사업을 시행하기 위해 구 도시 및 주거환경정비법(2012. 2. 1. 법률 제11293호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라 한다)에 따라 2009. 3. 18. 광주광역시 남구청장으로부터 조합설립인가(이하 '이 사건 조합설립인가'라 한다)를 받은 주택재건축정비사업조합이다. 피고들은 원고의 조합원으로서 별지 표 '부동산 목록'란 기재 각 부동산을 소유하고 있다(이하 별지 표 순번에 따라 '제○ 부동산'이라 하고, 통칭하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다).

○ 원고는 2019. 1. 24. 광주광역시 남구청장으로부터 사업시행인가를 받은 후 분양신청기간을 2019. 5. 20.부터 2019. 6. 19.까지로 정하여 조합원들에게 분양신청 공고를 하였고, 그 후 분양신청기간을 2019. 6. 20.부터 2019. 7. 15.까지로 연장하였으나, 피고들은 위 기간 내에 분양신청을 하지 않았다.

○ 광주광역시 남구청장은 2020. 3. 12. G 주택재건축정비사업에 대한 관리처분계획을 인가하고(이하 '이 사건 관리처분계획인가'라 한다), 이를 고시하였다.

○ 이 사건 각 부동산에 관한 2019. 7. 16. 당시의 시가는 별지 표 '매매대금'란 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다), 을나 제6, 7호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 I(이하 '감정인'이라 한다)에 대한 감정촉탁 결과 및 감정보완촉탁 결과(이하 통칭하여 '이 사건 감정결과'라 한다), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 관련 법리

구 도시정비법 제47조¹⁾는 사업시행자인 재건축조합이 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자 등에 대하여 부담하는 현금청산 의무를 규정하는 것에 불과하므로(이하 위 토지등소유자 등을 '현금청산 대상자'라고 한다), 재건축조합이 위 조항을 근거로 하여 곧바로 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수는 없다. 한편 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고(구 도시정비법 제38조 참조), 구 도시정비법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없는 것이나, 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지는 것이므로, 매도청구에 관한 구 도시정비법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 봄이 타당하다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 구 도시정비법 제46조²⁾의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간

1) 제47조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) 사업시행자는 토지등소유자가 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 150일 이내에 대통령령이 정하는 절차에 따라 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.

1. 분양신청을 하지 아니한 자

2) 제46조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제28조 제4항의 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 제48조 제1항의 규정에 의한 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위 내에서 연장할 수 있다.

② 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받고자 하는 토지등소유자는 제1항의 규정에 의한 분양신청

의 종료일 다음 날'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 등 참조).

한편 구 도시정비법 제47조가 정한 요건에 해당하여 토지·건축물 등(이하 '토지 등'이라고 한다)을 현금으로 청산하여야 하는 경우, 사업시행자인 재건축조합이 부담하는 청산금 지급의무와 토지 등 소유자가 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전지급의무는 동시이행의 관계에 있다(대법원 2015. 11. 19. 선고 2012다114776 전원합의체 판결 등 참조).

나. 매매계약의 성립

1) 위 법리에 비추어 살펴본다. 피고들이 분양신청기간 종료일인 2019. 7. 15.까지 분양신청을 하지 않은 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고는 이 사건 소장 부분 송달로써 피고들에게 이 사건 정비구역 내에 있는 제1 내지 10 부동산에 관한 매도청구권을 행사하였으므로, 원고와 피고들 사이에 분양신청기간 종료일 다음 날인 2019. 7. 16. 위 각 부동산에 관한 매매계약이 성립한다고 봄이 타당하고, 이 경우 원고가 부담하는 청산금 지급의무와 피고들이 부담하는 권리제한등기 없는 소유권이전등기의무 및 부동산 인도지급의무는 동시이행관계에 있다.

2) 이에 대하여 피고들은 ① 이 사건 정비구역 내 주택단지가 아닌 지역의 토지 등 소유자의 동의율은 65.38%(78명 중 51명이 동의함)에 불과하여 구 도시정비법 제16조 제3항에서 정한 '토지 등 소유자의 4분의 3 이상' 동의 요건을 충족하지 못하였으므로

기간 이내에 대통령령이 정하는 방법 및 절차에 의하여 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

이 사건 조합설립인가는 무효이고, ② 광주광역시장은 광주 남구 H에 있는 J아파트 주변의 주택과 상가에 대한 안전진단을 실시하지 않은 채 주택재건축 정비예정구역에 관한 기본계획을 변경인가하여 이 사건 정비구역 지정처분에 하자가 존재하므로, 원고의 피고들에 대한 매도청구권 행사는 적법하지 않다고 주장한다.

주택재건축사업에서의 사업시행자인 정비사업조합은 관할 행정청의 조합설립인가와 등기에 의해 설립되고, 조합설립에 대한 토지 등 소유자의 동의(이하 '조합설립결의'라 한다)는 조합설립인가처분이라는 행정처분을 하는 데 필요한 절차적 요건 중 하나에 불과한 것이므로, 조합설립결의에 하자가 있다 하더라도 그로 인해 조합설립인가처분이 취소되거나 당연무효로 되지 않는 한 정비사업조합은 여전히 사업시행자로서의 지위를 가진다(대법원 2010. 4. 8. 선고 2009다10881 판결 등 참조).

결국 피고들이 원고의 매도청구권 행사의 적법성을 다툴 수 있으려면 동의 요건 위반으로 인한 조합설립인가의 하자나 안전진단 미실시로 인한 정비구역 지정의 하자가 있다는 사정만으로는 부족하고, 나아가 그로 인해 조합설립인가처분이 적법하게 취소되었거나 그 하자가 중대·명백하여 당연무효임을 주장·증명하여야 하는데, 이 사건 조합설립인가처분 등이 취소되었다고 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 다음과 같은 법리 및 변론 취지에 비추어 인정되는 사정을 종합하여 보면, 을나 제2, 3, 4, 8, 9, 11, 12호 증의 각 기재만으로는 이 사건 조합설립인가처분, 이 사건 정비구역 지정처분에 하자가 존재한다거나 그 하자가 중대·명백하여 당연무효라고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 해당 정비사업조합에 대한 설립을 인가하는 관할관청이 대표하는 지방자치단체가 정비구역 내에 토지를 소유하는 경우에 지방자치단체는 조합설립인가처분을 통하여 해

당 정비사업조합의 설립에 동의한 것으로 볼 수 있고, 또한 국가 또는 정비구역 지정권자가 대표자로 있는 지방자치단체가 정비구역 내에 국·공유지를 소유하는 경우에 정비기본계획의 수립 및 정비구역의 지정으로부터 관할관청의 구체적인 조합설립인가 처분에 이르기까지의 과정에서 협의 절차 등을 통하여 정비사업 자체나 해당 정비사업 조합에 의한 사업추진에 대하여 명시적으로 반대의 의사를 표시하거나 반대하였다고 볼 수 있는 행위를 하지 않았다면, 국가 또는 지방자치단체는 관할관청의 인가에 의하여 이루어지는 해당 정비사업조합의 설립에 동의한 것으로 볼 수 있음에도(대법원 2014. 4. 14. 선고 2012두1419 전원합의체 판결 등 참조), 피고들은 관할관청, 국가 등을 정비사업조합 설립 미동의 대상에 포함하여 동의율을 산정하였다.

○ 이 사건 조합설립인가 신청 당시 주택단지 아닌 지역의 소유자 현황을 명확하게 특정할 증거가 부족하고 피고들이 제출한 주택재건축정비사업조합 설립동의서가 이 사건 조합설립인가 신청 당시 제출된 서류와 동일한지 여부가 불분명하며, 광주광역시 남구청장이 2009. 3. 18. 이 사건 조합설립인가를 할 당시 최종적으로 제출된 주택재건축정비사업조합 설립동의서(주택단지 아닌 지역의 소유자들이 작성한 것)의 현황을 확인할 수 있는 자료도 없다.

다. 매매대금의 산정

1) 이 사건 감정결과에 의하면, 위 매매계약 성립 당시인 2019. 7. 16. 기준으로 개발이익이 포함된 제1 내지 10 부동산 시가의 피고별 합계가 별지 표 '매매대금 합계'란 기재와 같음은 앞서 본 바와 같다[이는 각 피고별 소유 부동산(등기사항전부증명서에 기재되어 있지 않으나 현존하는 각 제시 외 건물을 포함한다)의 가액에 관한 감정가액의 합계이다].

한편 갑 제3호증의 2의 기재 및 이 사건 감정결과에 의하면, 위 매매계약 성립 당시인 2019. 7. 16. 기준으로 개발이익이 포함된 제3 부동산의 시가는 772,590,000원이고, 제시 외 건물을 포함한 제4 부동산의 감정가액은 118,998,200원(= 114,833,200원 + 4,165,000원)이며, 제3, 4 부동산³⁾에 공동담보로 채권최고액 182,000,000원, 근저당권자 K조합, 채무자 피고 C로 한 근저당권이 설정된 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의하면 제3, 4 부동산의 매매대금은 위 각 부동산의 시가 합계 891,588, 200원(= 772,590,000원 + 118,998,200원)에서 위 근저당권의 채권최고액인 182,000,000원을 공제한 709,588,200원이라고 봄이 타당하다.

또한 갑 제3호증의 4의 기재 및 이 사건 감정결과에 의하면, 위 매매계약 성립 당시인 2019. 7. 16. 기준으로 개발이익이 포함된 제7 부동산의 시가는 424,992,000원이고, 제시 외 건물을 포함한 제8 부동산의 감정가액은 192,311,650원(= 170,846,650원 + 21,465,000원)이며, 제7, 8 부동산⁴⁾에 공동담보로 채권최고액 360,000,000원, 근저당권자 주식회사 L, 채무자 피고 E로 한 근저당권이 설정된 사실이 인정되고, 위 인정사실에 의하면 제7, 8 부동산의 매매대금은 위 각 부동산의 시가 합계 617,303,650원(= 424,992,000원 + 192,311,650원)에서 위 근저당권의 채권최고액인 360,000,000원을 공제한 257,303,650원이라고 봄이 타당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고별 이 사건 각 부동산의 매매대금은 별지 표 '매매대금 합계'란 기재 각 금액이다.

2) 이에 대하여 피고들은 ① 청산 대상이 되는 부동산 시가(이 사건 각 부동산의 매매대금)의 산정기준일은 2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정된 도시정비법(이하

3) 제시 외 건물 부분은 포함되지 아니한다.

4) 제시 외 건물 부분은 포함되지 아니한다.

'개정 도시정비법'이라 한다) 제73조 및 원고의 정관 제44조 제4항 규정에 따라 이 사건 관리처분계획인가 다음 날인 2020. 3. 12.이 되거나, 또는 매도청구권이 형성권이라는 점 및 매도청구권 상대방의 재산권을 보호한다는 측면에서 매매계약 체결 시점, 즉 원고의 매도청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분의 송달 시점으로 보아야 하고, ② 감정인은 이 사건 감정시 개발이익을 반영하지 않았고, 이 사건 각 부동산 중 건물의 가액을 과소하게 산정하였으며, 이 사건 각 부동산 중 토지 가액 산정과 관련하여 개별요인 비교 중 '그 밖의 요인 보정치'를 논리칙에 반하여 산정하는 등 이 사건 감정결과에 문제가 있으므로 위 감정결과에 따른 매매대금 산정은 부당하다고 주장한다.

가) 위 ① 주장에 관하여 본다.

(1) 2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정된 구 도시정비법 제47조 제1항은 '사업시행자는 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대해서는 관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 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 다음 날부터 150일 이내'에서 '관리처분계획 인가를 받은 날의 다음 날로부터 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 개정 도시정비법 제73조 제1항에서는 '사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 분양신청을 하지 아니한 자 등과 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다'고 정하였고, 개정 도시정비법 부칙 제18조(분양신청

을 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.

위와 같은 도시정비법의 개정 경과와 각 부칙의 내용에 따르면, 개정 도시정비법 제73조를 적용하기 위해서는 '2013. 12. 24. 이후 최초로 조합설립인가를 신청하고 개정 도시정비법 시행일인 2018. 2. 9. 이후 관리처분계획인가 신청이 있는 경우'에 해당하여야 함을 알 수 있는데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 조합설립인가는 2009. 3. 18. 이루어졌으므로, 원고와 피고들 사이의 현금청산에 관하여는 구 도시정비법이 적용될 뿐 개정 도시정비법 제73조가 적용된다고 볼 수 없다.

(2) 한편 갑 제4호증의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 정관 제44조 제4항은 개정 도시정비법 제73조 제1항의 규정과 같이 '원고는 조합원이 분양신청을 하지 아니한 자 등에 해당하는 경우에는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다'고 정한 사실이 인정되나, 개정 도시정비법 제73조 제1항이나 위 정관 규정은 손실보상에 관한 협의 시기를 정한 것에 불과할 뿐 청산금 지급의무의 발생 시기에 관한 규정이라고 볼 수 없다(구 도시정비법 제47조, 2013. 12. 24. 법률 제12116호로 개정된 구 도시정비법 제47조 제1항에서 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산금 지급의무 및 그 이행기간을 규정한 것과 내용이 다르다).

(3) 따라서 이 사건 각 부동산의 매매대금 산정기준일을 이 사건 관리처분계획인가

다음 날 또는 이 사건 소장 부분 송달 시점으로 보아야 한다는 피고들의 주장은 이유 없다.

나) 위 ② 주장에 관하여 본다.

이 사건 감정결과, 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사실과 사정을 종합하여 보면, 원고의 '이 사건 각 부동산에 관한 2019. 7. 16. 당시의 개발이익을 반영한 시가'에 관한 감정신청에 대해 감정인은 「감정평가에 관한 규칙」 등 적절한 기준에 따라 이 사건 각 부동산에 관한 개발이익을 반영한 시가를 산정하였음을 알 수 있고, 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하므로(대법원 2019. 3. 14. 선고 2018다255648 판결 등 참조), 이 사건 감정결과에 따른 매매대금 산정이 부당하다는 취지의 피고들의 주장도 이유 없다.

○ 감정인은 감정 평가대상 중 토지가격을 산출함에 있어 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 "공시지가기준법"을 적용하여, 대상토지(이 사건 각 부동산)와 가격형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 비교표준지 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고, 지역요인과 개별요인 비교 및 그 밖의 요인 보정을 거쳐 토지가격을 산정하고 거래사례비교법에 의한 토지단가와 비교·검토하여 공시지가기준법에 의한 가액을 토지단가로 결정하였다. 이때 감정인이 적용한 표준지 공시지가는 표준지 공시지가 조사·평가기준 제19조(개발이익 반영 평가)에 의해 개발이익이 반영된 것이다. 또한 감정인은 기타요인 비교시 평가대상 토지와 지리적으로 가까운 토지의 거래사례를 선정하였는데, 위 거래사례에 개발이익이 이미 반영되어 있다.

○ 감정인은 비교표준지 공시지가에 대한 시점수정을 하면서 2019. 1. 1.부터 2019. 7. 16.까지의 광주광역시 남구의 주거지역 지가변동률(2.833% 상승)을 반영하였다. 또한 비교표준지와 개별요인 비교 시 기타조건으로서 장래의 동향 등을 반영하였고, 비교표준지와 그 밖의 요인 비교 시 인근유사토지의 거래사례 및 평가 선례를 참작하여 보정치를 3.04와 2.83로 산정하였다.⁵⁾ 이러한 시점수정, 개별요인 비교, 그 밖의 요인 비교를 통해 이 사건 감정결과에는 개발이익이 포함되어 있다고 볼 수 있다.

○ 감정인은 거래사례비교법에 의한 평가를 하면서 이 사건 각 부동산과 물적 유사성이 있고 가치형성요인이 비교 가능한 광주 남구 M 대 115㎡에 대한 2019. 9. 5.자 매매사례와 N 대 198.9㎡에 대한 2019. 5. 25.자 매매사례를 비교사례로 선정하였다. 이러한 실제 거래가격은 원고가 시행하는 재건축사업에 따른 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다. 감정인은 거래사례비교법에 의한 시산가액을 산정한 후 그 값이 더 큰 공시지가기준법에 의한 시산가액이 보다 합리성이 인정된다고 판단하여 이를 토지단가로 결정하였다.

○ 감정인은 「감정평가에 관한 규칙」에 따라 사용자재, 마감상태, 시공정도 및 관리상태 등을 종합적으로 참작하여 원가법을 주된 방법으로 적용하여 건물가격을 산출하였다. 감정인은 별지 순번 8 건물(제8 부동산)에 관하여 '위 건물은 재조달원가 1,300,000/㎡, 내용년수 50년, 경과년수는 건물의 현황, 관리상태 등을 고려하여 25년으로 관찰감가하였고, 그 결과 건물 적용단가 650,000원(= 1,300,000원 × 25/50)/㎡를 적용하여 건물평가액을 산정하였다'는 감정의견을 밝혔는데, 이러한 감정인의 평가방법

5) 그 밖의 요인 비교 시 감정인이 채택한 '인근지역 거래사례'는 광주 남구 O 대 113㎡에 대한 2018. 9. 3.자 매매사례와 P 대 113㎡에 대한 2018. 7. 27.자 매매사례인데, 이러한 실제 거래가격은 개발이익이 반영되어 형성된 것으로 볼 수 있다.

이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 볼 수 없다(위 건물에 대한 종전자산평가 당시 감정액과 감정인의 이 사건 감정액 간에 차이가 크다고 해서 달리 볼 것은 아니다⁶⁾).

○ 감정인은 '그 밖의 요인 중 개별요인 비교치 산정'과 관련하여 '비교표준지 기호 B 토지(Q)가 거래사례 토지(P)보다 인근 이용상황 등 환경조건에서 10% 우세하고, 접면도로 등 획지조건에서 5% 열세하여 이를 종합적으로 고려할 경우 4.5%(= 1.10×0.95) 우세하다. 대상물건(R)의 시세를 반영하기 위한 표준지공시가격 대비 거래사례가격을 비교하여 산정하는 그 밖의 요인 비교치로서 2.83을 결정하였으며, 그 결과 기존 감정평가 대비 대상토지가격은 약 71% 증액감정 되었다'는 감정의견을 밝혔는데, 감정인의 이러한 감정의견이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 볼 수 없다.

라. 소결론

따라서 피고들은 원고로부터 별지 표 '매매대금 합계'란 기재 각 돈⁷⁾을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 표 '부동산 목록'란 기재 각 부동산에 관하여 2019. 7. 16.자 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고, 위 각 부동산을 각 인도할

6) 을나 제13호증 28면의 기재에 의하면 제8 부동산(건물)의 1m²당 단가는 1,070,000원이나, 이 사건 감정결과에 의하면 650,000원이다. 그러나 을나 제13호증에는 제8 부동산의 구체적인 감정평가 방법이 기재되어 있지 않고, 단지 아래와 같은 일반적인 감정평가 방법만 기재되어 있어 그 자체가 정당한 것인지, 이 사건 감정결과와 비교할 때 어떤 부분이 다른지 전혀 알 수 없다(을나 제13호증 5면).

2. 본건 건물은 귀 조합의 요청에 의거 일반건축물대장을 기준으로 당해 물건의 이용상태, 면적, 내구연한, 유용성, 마감자재, 관리상태, 잠재이용가능성 등 가치형성상의 제 요인을 종합적으로 고려하여 원가법으로 평가하되, 감가수정은 경제적, 기능적, 물리적 감가요인을 감안하여 관찰감가법을 병용하였으며, 일부 물건은 소유자의 연학부재 및 평가거부 등의 사유로 물리적인 접근 곤란 등으로 실지조사가 불가능하거나 매우 곤란하여 귀 조합과 상의하여 일반건축물대장 및 외부에서 현장조사 후 추정가액으로 평가하였으며, 건축물대장과 등기부등본상 면적이 상이한 경우 건축물대장을 기준으로 평가하였으니 업무진행 시 참고하시기 바랍니다.

7) 제1, 2, 5, 6, 9, 10 부동산에 대하여는 별지 표 '매매대금 소계'란 기재 각 돈의 합계이고, 제3, 4, 7, 8 부동산에 대하여는 '매매대금 소계'란 기재 각 돈에서 (공제) 부분을 제외한 돈이다.

의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전일호

판사 이제승

판사 김동희

별지

피고	부동산		매매대금(원)	
	순번	목록	소계	합계
B	1	광주 남구 S 대 289㎡	433,500,000	629,572,100
	2	광주 남구 S, T [도로명주소] 광주 남구 U 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 다가구주택 1층 143.1㎡ 2층 112.32㎡ 부속건물 시멘트벽돌조 슬래브 지붕 단층 변소 및 창고 4.9㎡	196,072,100	
C	3	광주 남구 V 대 283㎡	772,590,000	709,588,200
	4	광주 남구 V, W X호 [도로명주소] 광주 남구 Y 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 독서실, 점포, 주택 1층 159.61㎡ 2층 158.26㎡ 부속건물 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층변소 2.0㎡	114,833,200	
		[제시 외 건물] 31.5㎡	4,165,000	
		(공제) 근저당권 채권최고액	182,000,000	
D	5	광주 남구 Z 대 245.1㎡ [도로명주소] 광주 남구 AA	401,964,000	509,910,000

	6	위 부동산 목록 5 지상 시멘트벽돌조 슬래브지붕 2층 다가구주택(5가구) 1층 128.20㎡ 2층 71.70㎡	107,946,000	
E	7	광주 남구 R 대 139.8㎡ [도로명주소] 광주 남구 AB	424,992,000	257,303,650
	8	위 부동산 목록 7 지상 철근콘크리트 및 시멘트 벽돌조 슬래브지붕 3층 점포, 사무실 및 주택 1층 82.123㎡, 2층 80.123㎡ 3층 57.475㎡ 지하실 43.12㎡	170,846,650	
		[제시 외 건물] 55.1㎡	21,465,000	
	(공제) 근저당권 채권최고액		360,000,000	
F	9	광주 남구 AC 대 102.9㎡ [도로명주소] 광주 남구 AD	290,178,000	347,763,000
	10	위 부동산목록 9 지상 시멘 벽돌조 스라브즙 2층 점포 주택 1층 58.83㎡ 2층 51.63㎡ 부속건물 시멘 벽돌조 스라브즙 단층변소 0.81㎡	55,630,000	
		[제시 외 건물] 9.4㎡	1,955,000	

끝.