

대전지방법원 서산지원 2020. 11. 25 선고 2019가단55205 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 권형필, 홍원석, 임혜연

소송복대리인 변호사 손세귀

피 고 B

변론 종결 2020. 10. 7.

판결 선고 2020. 11. 25.

주 문

1. 피고는 원고로부터 26,884,285원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 1/7지분에 관하여, 2019. 11. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 사실인정

갑 제1호증 내지 제11호증의 각 기재와 C감정평가법인에 대한 감정촉탁결과에 변론전체의 취지를 종합하면 다음 사실을 인정할 수 있다.

가. 원고는 서산시 D 일대 사업부지에 아파트 등 건물을 건축하는 주택법에 따른 주택건설사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 추진하는 사업주체이다.

나. 그리고 이 사건 사업구역에 있는 서산시 E 답 271㎡(이하 '분할전토지'라 한다)는 그 후 같은 E 답 1㎡와 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)으로 분할되었는데, 피고는 분할전토지 및 이 사건 부동산 중 1/7지분의 소유자이다.

다. 원고는 이 사건 사업을 추진하기 위하여, 2017. 4. 25. 피고를 제외한 공유자들과 사이에 매매를 통하여 분할전토지 중 6/7지분에 대한 소유권을 취득하였고, 그 과정에 서 2017. 6. 21. 피고와 사이에 분할전토지 중 1/7지분을 3,600만 원에 매수하는 매매계약을 체결하고, 피고에게 계약일에 계약금 400만 원을 지급하였으며 잔금 3,200만원은 2017. 6. 27.까지 지급하기로 약정하였다.

라. 한편 피고는 2017. 6. 23. 원고에게 위 다.항 기재 매매계약의 해제를 통지하면서 2017. 6. 26. 위약금으로 계약금의 배액인 800만 원을 공탁하였고(수원지방법원 2017금5287), 결국 위 매매계약은 해제되었다

마. 그 후 원고는 이 사건 사업을 추진하여 2019. 5. 14. 이 사건 사업계획승인 처분을 받을 당시 이 사건 사업의 주택건설대지면적의 약 99.7% 토지의 소유권을 취득하자, 그 무렵부터 피고에게 이 사건 토지 중 1/7지분에 대한 매도청구에 대한 협의를 요청하였으나 협의가 이루어지지 않았다.

바. 이 사건 소제기시 이 사건 부동산 중 1/7지분의 시가는 26,884,285원(= 이 사건부동산의 시가 188,190,000원 × 1/7, 원 미만 버림)이다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고는 이 사건 사업계획승인처분을 받은 사업주체로서 주택건설대지면적 95% 이상의 사용권원을 확보하였는데, 피고는 이 사건 부동산에 관한 소유권이전 및 인도를 거부하여 이 사건 소장의 송달로써 주택법 제22조 제1항 제1호에 따른 매도청구권을 행사하므로, 피고는 원고로부터 이 사건 부동산 중 피고 지분의 시가인 26,884,285원을 지급받음과 동시에 원고에게 위 지분에 관하여 소장 송달일자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 원고가 매도청구 전에 3개월 이상 협의절차를 진행하지 않았으며, 매도청구가 적법하더라도 원고의 매수가격은 적정하지 않으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

나. 판단

1) 매매계약의 성립여부에 대한 판단

원고가 이 사건 소제기시 이 사건 사업의 주택건설대지면적의 약 99.7% 토지의 소유권을 취득하였음은 위에서 인정한 바와 같고, 원고가 피고에 대하여 주택법 제22조 제1항 제1호에 따른 매도청구권을 행사한다는 의사표시가 기재된 이 사건 소장이 피고에게 2019. 11. 1. 송달된 사실은 기록상 분명하므로 원고와 피고 사이에는 2019.11. 1. 이 사건 부동산 중 1/7지분에 관하여 매매계약이 성립되었다(매도청구권행사를위한 협의의 방법이나 시한 등에는 아무런 제한이 없으므로, 그 협의는 매도청권의 행사에 의한 권리를 주장하는 소제기 이후에 이루어져도 무방하고, 소송절차 내외를 불문하므로, 협의절차가 없었다는 피고의 주장은 이유 없다(대법원 2014. 8. 26. 선고2013다99256 판결)).

2) 매매대금의 액수

위 인정사실에 의하면 이 사건 부동산 중 1/7지분에 대한 시가는 26,884,285원임을 알 수 있으므로, 그 매매대금은 위 시가 상당액이라 봄이 상당하다.

다. 소결

따라서 피고는 원고로부터 26,884,285원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산 중 1/7지분에 관하여 2019. 11. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 김진혜, 별 지, 충청남도 서산시 답 270ml