

대전지방법원 2023. 5. 17 선고 2022가합100015 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김장천

피 고 B

소송대리인 변호사 손동광

변 론 종 결 2023. 4. 19.

판 결 선 고 2023. 5. 17.

주 문

1. 피고는 원고로부터 1,209,954,200원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 18.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 6. 14. 대전광역시 동구청장으로부터 대전 동구 C 일원(이하 ‘이 사건 사업부지’라고 한다)을 사업계획구역으로 하여 주택법 제11조에 따라 조합설립인가를 받은 지역주택조합이고, 피고는 이 사건 사업부지 내에 위치한 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 이 사건 사업부지 중 95% 이상의 사용권원을 확보한 다음, 2022. 7. 8.

대전광역시시장으로부터 원고를 사업시행자로 하는 주택건설사업계획승인을 받았다.

다. 원고는 이 사건 부동산에 대한 매도청구권행사의 의사가 표시된 2023. 4. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 이 법원에 제출하였고, 위 서면은 2023. 4. 18. 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 매도청구권 행사로 인한 매매계약의 성립

1) 관련 법리

주택법 제22조 제1항은 “제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.”라고 규정하고 있을 뿐 협의의 방법이나 시한 등에 대해서는 아무런 제한을 두고 있지 아니하므로, 그 협의는 매도청구권의 행사에 의한 권리를 주장하는 소제기 이후에 이루어져도 무방하고(대법원 2011. 11. 10. 선고 2010다97068 판결 등 참조), 소송절차 내외를 불문하므로 소송 과정에서 진행된 조정절차를 통하여도 이루어질 수 있다. 또한, 위 ‘협의’는 구체적이고 실질적인 협의를 뜻하고, 그와 같은 협의 요건을 갖추었는지 여부를

판단할 때에는 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 매매가격 또는 그 산정을 위한 상당한 근거를 제시하였는지, 사업주체가 협의 진행을 위하여 노력하였는지, 대지 소유자가 협의에 어떠한 태도를 보였는지 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여야 하며, 그 요건 충족에 대한 증명책임은 사업주체가 부담한다(대법원 2014. 8. 26. 선고 2013다99256 판결 등 참조).

2) 판단

위 기초사실과 앞서 든 증거들, 갑 제7호증의 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 원고는 사업계획승인을 얻기 전인 2022. 1. 4. 이 사건 소송을 제기하였으나, 2022. 7. 8. 사업계획승인을 얻은 후 이 법원의 감정촉탁결과에 따라 2023. 2. 1. 이 법원에 화해권고결정을 요청하였던 점, ② 원고가 2023. 1. 17.경 피고에게 이 법원의 감정촉탁결과보다 더 높은 980,000,000원에 매수할 의사가 있음을 밝히기도 한 점, ③ 원고 대표자는 2023. 4. 12.에도 피고의 처와 통화를 하면서 협의를 하려고 하였는데, 피고의 처는 40억 원을 요구하여 합의가 이루어지지 아니하였던 점, ④ 피고가 감정평가결과에 대하여 계속 다투면서 감정평가서상 금액으로는 매도할 수 없다는 입장을 취하자, 원고가 이 법원에 2023. 4. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 원활한 매수를 위하여 피고에게 더 유리하게 감정평가서상 일부 조건을 변경하여 1,209,954,200원을 지급하고 이 사건 부동산을 매수할 의사가 있다고 하면서 매도청구권을 행사하여 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행과 부동산 인도를 구한 사실 등을 인정할 수 있다. 이러한 사실들에 비추어 보면, 원고가 이 사건 사업계획승인 후 피고와 3개월 이상 구체적이고 실질적인 협의를 하였다고 봄이 타당하다.

주택법상 매도청구권은 형성권으로서 그 행사에 의하여 그 권리와 상대방 사이에 매매계약 체결이 의제되고, 원고의 매도청구권 행사 의사표시가 포함된 2023. 4. 17.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 2023. 4. 18. 피고에게 송달된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고 사이에 2023. 4. 18. 이 사건 부동산에 관하여 당시의 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 체결되었다고 할 것이다.

나. 매매대금에 대한 판단

이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 이 사건 부동산의 2022. 10. 15. 기준 시가는 973,734,200원인 사실이 인정되고, 그 이후의 시가도 같을 것으로 추인할 수 있다. 한편, 원고는 이 사건 부동산 중 대전 동구 E 토지(이하 토지를 표시할 때 'F동' 이하만 기재한다)의 시가와 관련하여, 아래 3. 나. 2) 나) ②항에서 살펴보는 바와 같이 감정인은 위 토지를 현황 도로임을 감안하여 G 토지와 기타조건을 다르게 적용하였으나 동일한 조건을 적용하여 산정한 금액인 351,850,000원을 시가로 인정하고, 이 사건 부동산 전체에 대한 시가를 합계 1,209,954,200원(= G 토지 681,000,000원 + G 지상 건물 177,104,200원 + E 토지 351,850,000원)으로 보아 이 사건 부동산을 매수하겠다는 의사를 표시하였다.

따라서 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 1,209,954,200원을 수령함과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2023. 4. 18. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 매도청구권 행사가 효력이 없다는 주장에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지

원고는 전체 사업부지 중 95% 이상 소유권을 확보하지 못하였을 뿐만 아니라, 2020. 8. 12. 주택건설사업계획승인 신청을 한 후 현재까지 승인을 받은 사실이 없으므로, 원고의 매도청구권 행사는 주택법 제22조를 위반한 것으로 효력이 없다.

2) 판단

앞서 살펴본 법리에 따라 살피건대, 주택법 제22조는 사업계획승인 후 3월 이상의 기간 동안 사전협의를 할 것을 요구할 뿐 그 방법이나 시한 등에 대해서는 아무런 제한을 두고 있지 아니하므로, 그 협이가 매도청구권의 행사에 의한 권리를 주장하는 소제기 이후에 이루어졌다 하여 매도청구권의 요건을 갖추지 못한 것은 아니라 할 것이므로, 원고가 주택건설사업계획승인을 받기 전인 2022. 1. 4. 이 사건 소를 제기하였더라도, 앞서 본 바와 같이 소 제기 이후 이 사건 사업부지의 95% 이상 소유권을 확보하여 주택건설사업계획승인을 받았고, 이후 사전협의를 거쳐 2023. 4. 17.

매도청구권을 행사하였으므로, 원고의 매도청구권 행사는 주택법 제22조의 요건을 갖추었다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 감정평가의 위법 주장에 대한 판단

1) 피고 주장의 요지

감정인은 이 사건 부동산을 감정하면서 ① 개발이익을 반영하지 아니하였고, ② E 토지는 공부상 지목이 도로이나 원고의 주택재건축사업이 추진되면 공동주택의 일부가 되므로 대지로 평가를 하여야 함에도 도로로 평가하였으며, ③ 건물 뒤편에 부속건물이 존재함에도 소재불명으로 감정하였고, ④ 피고는 이 사건 부동산에서 여관업을 운영하고 있었으므로 영업손실금을 감정하여야 함에도 이를 누락하였으며, ⑤ 이 사건 부동산 중 별지 목록 기재 2번 건물에는 상당한 전자제품 및 가구가 설치되어 있어 이를 이전하는데 소요되는 비용을 누락한 것 역시 부당하고, ⑥ 모텔의 경우 대체부지조성비용 등을 기준으로 보상을 하여야 하는 특수 업종에 해당됨에도 이를 반영하지 않았는바, 적절한 시가를 반영한 것으로 볼 수 없다. 따라서 감정평가서상 금액을 이 사건 부동산의 시가로 보아 매매대금으로 인정할 수 없다.

2) 판단

가) 관련법리

주택건설사업을 시행하려는 사업주체는 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이때 매도청구에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용한다(주택법 제22조). 여기에서 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택건설사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2019. 11. 28. 선고 2019다235566 판결 참조). 그러나 매도청구권 행사에 따른 시가를 산정할 때 그 가격시점 당시를 기준으로 사업으로 인해 발생할 것으로 예상되는 개발이익은 포함하여 평가하여야 하나, 현실화·구체화되지 아니한 미실현이익이나 장래비용부담을 전제로 한 개발이익은 포함하여서는 아니 된다(대법원 2018. 3. 29. 선고 2017다218246 판결 등 참조).

감정인의 감정결과는 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 한다(대법원 2017. 6. 29. 선고 2016다276641 판결 참조).

나) 판단

이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁결과 및 사실조회회신 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 감정인은 이 사건 부동산의 시가를 평가함에 있어 주택건설사업으로 인하여 예상되는 개발이익까지 고려한 것으로 인정되고, 달리 감정결과에 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

① 원고는 감정신청을 하면서 “이 사건 부동산의 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익을 포함한 부동산의 적정 매수가격”에 대하여 감정을 신청하였는바, 감정인은 이에 따라 개발이익을 포함하여 평가하였을 것이라 봄이 타당하다.

뿐만 아니라, 매년 고시·발표되는 표준지공시지가에 개발이익이 반영되는데[부동산 가격공시에 관한 법률 제3조 제4항, 같은 법 시행령 제6조 제3항, 표준지공시지가 조사·평가 기준(국토교통부훈령 제1594호) 제19조1) 참조], 감정인은 이 사건 부동산 중 토지를 평가함에 있어 공시지가기준법을 적용하여 비교표준지를 선정하고 지가변동률에 따른 시점수정을 한 다음, 비교표준지 공시지가를 기준으로 지역요인, 개별요인[비교표준지와 비교하여 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적조건, 기타조건(장래의 동향 등)]의 비교를 거치고 인근 토지의 선례 등을 참작하여 그 밖의 요인 보정치를 결정하고 적용하여 시가를 산정하였다.

한편, 감정평가사는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 하는바[감정평가 및 감정평가사에 관한 법률 제3조 제3항, 감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호) 제15조 제1항2)], 감정인은 이 사건 부동산 중 건물을 평가함에 있어서는 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 원가법을 적용하였고, 달리 평가방법에 있어 위법이 있다고 보이지 아니하며, 피고의 주장처럼 그 가액이 과소평가되었다는 점을 인정할 만한 증거가 없다.

결국 감정인이 이와 같은 감정평가 방법을 결정하고 감정한 것이 경험칙에 반한다거나 합리성이 없다고 보이지 아니한다.

② 토지의 지목이 구거이고 현황이 도로일지라도 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할 수 있을 뿐이다(대법원 2019. 11. 28. 선고 2019다235566 판결 참조). 감정인은 E 토지와 관련하여 “현황 도로로 기타조건 보정”이라고 하여 개별요인을 결정함에 있어 아래 표와 같이 G 토지와 기타조건만 달리하여 최종적으로 시가를 결정하였다.

[2022. 12. 22.자 감정서 7, 8쪽 발췌]

이와 관련하여 감정인이 E 토지의 현황이 도로라는 이유로 대지인 G 토지와 기타조건을 달리 평가하였다고 하더라도, 현재 원고는 E 토지와 관련하여 위 개별요인 중 기타조건을 G 토지와 같이 “1.00”으로 변경하여 산정한 금액을 E 토지의 매매대금으로 구하고 있으므로, 위와 같은 감정평가 방법이 이 사건 부동산의 매매대금 산정에 영향을 미쳤다고 할 수 없다.

③ 피고는 이 사건 부동산 외에 부속건물이 있다고 주장하나, 감정인이 현장 조사에서 건물이 존재하지 않았음을 확인하였다고 하였고, 달리 부속건물이 존재하였다고 인정할 증거가 없다.

④ 피고는 영업손실금, 이전비용 등도 시가에 반영되어야 한다고 주장한다. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」(이하 ‘토지보상법’이라 한다) 제77조 제1항에서는 공익사업에 필요한 토지 등을 협의 또는 수용에 의하여 취득하는 사업시행자로 하여금 토지소유자가 영업을 폐지하거나 휴업함에 따른 영업손실에 대하여 영업이익과 시설의 이전비용 등을 고려하여 보상하도록 규정하고 있다. 그러나 토지보상법 제77조 제1항은 이 사건과 같이 주택법 제22조에 근거한 매도청구권의 행사로써 매매가 성립한 경우에 대해서는 적용되지 않으므로, 이와 다른 전제에 있는 피고의 주장은 이유 없다.

3) 소결론

결국 감정인의 이 사건 부동산의 시가에 관한 감정평가가 위법하여 이 사건 부동산의 매매대금 산정이 부당하다는 취지의 피고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강길연, 판사 허인성, 판사 서제석

[별지]

부 동 산 목 록

1. (토지의 표시)

대전광역시 동구 G

지목 : 대

면적 : 300㎡

2. (건물의 표시)

대전광역시 동구 G

[도로명주소] 대전광역시 동구 H

철근콘크리트조 슬래브지붕

3층 점포,여관

1층 점포 129.35㎡

2층 여관 124.95㎡

3층 여관 124.95㎡

철근콘크리트조 슬래브

지하실

다방

114.50㎡

부속건물

조적조 보일러실 부엌

26.97㎡

3. (토지의 표시)

대전광역시 동구 E

지목 : 도로

면적 : 155㎡

1) [부동산 가격공시에 관한 법률]

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등)

④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지가를 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액, 인근지역 및 다른 지역과의 형평성·특수성, 표준지공시지가 변동의 예측 가능성 등 제반사항을 종합적으로 참작하여야 한다.

[부동산 가격공시에 관한 법률 시행령]

제6조(표준지공시지가 조사·평가의 기준)

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 표준지공시지가의 조사·평가에 필요한 세부기준은 국토교통부장관이 정한다.

[표준지공시지가 조사·평가 기준(국토교통부훈령 제1594호)]

제19조(개발이익 반영 평가)

① 표준지의 평가에 있어서 다음 각 호의 개발이익은 이를 반영하여 평가한다. 다만, 그 개발이익이 주위환경 등의 사정으로 보아 공시기준일 현재 현실화·구체화되지 아니하였다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인한 지가의 증가분
2. 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인한 지가의 증가분

3. 그 밖에 공익사업의 착수에서 준공까지 그 시행으로 인한 지가의 증가분

② 제1항에 따라 개발이익을 반영함에 있어서 공익사업시행지구 안에 있는 토지는 해당 공익사업의 단계별 성숙도 등을 고려하여 평가하되, 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 유사용도 토지의 지가수준과 비교하여 균형이 유지되도록 하여야 한다.

2) [감정평가 및 감정평가사에 관한 법률]

제3조(기준)

- ③ 감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등(소속 감정평가사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 준수하여야 할 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다.

[감정평가에 관한 규칙(국토교통부령 제1100호)]

제15조(건물의 감정평가)

- ① 감정평가법인등은 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용해야 한다.