

서울중앙지방법원 2016. 7. 21 선고 2015가합527286 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A주택재건축정비사업조합

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

변론 종결2016. 6. 16.

판결 선고2016. 7. 21.

주 문

1. 피고들은 원고로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 '부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 각 2014. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항 중 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고로부터 별지2 내역표 '원고주장금액'란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 '부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 각 2014. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 서울 동작구 H 일대 49,062m²를 시행구역으로 하여 A주택재건축정비사업(이하 '이 사건 재건축사업'이라 한다)의 시행을 목적으로 설립된 도시 및 주거환경정비법(이하 '도시정비법'이라 한다) 상의 주택재건축정비사업조합이다.

나. 원고는 서울특별시 동작구청장으로부터 2012. 6. 29. 조합설립인가를 받고, 2014. 1. 13. 사업시행인가를 거쳐 2015. 5. 14. 관리처분계획인가를 받았으며, 동작구청장은 그 후 관리처분계획인가를 고시하였다.

다. 피고들은 원고의 조합설립에 동의한 자들로, 이 사건 재건축사업 시행구역 내에 있는 별지1 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산' 또는 개별적으로 '이 사건 제1, 2, 3, 4, 5부동산'이라 한다)을 소유하고 있다.

라. 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 제1부동산에 관하여 채권최고액 6,480만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 주식회사 국민은행의 근저당권설정등기가 마쳐져 있다.

마. 원고는 2014. 10. 22. 피고들을 포함한 조합원들에 대하여 이 사건 재건축사업을 추진하기 위하여 2014. 10. 23.부터 2014. 11. 22.까지 분양신청 및 권리신고를 하라는 내용의 분양신청공고를 하였고, 2014. 11. 12. 분양신청기간을 2014. 12. 2.까지로 연장하는 내용의 분양연장신청 공고를 하였다. 그러나 피고들은 원고에게 분양신청을 하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 제5호증의 1, 2, 제7호증의 12, 14, 15, 16, 21, 26,

제9호증의 9, 10, 12 내지 15, 21, 22, 26, 27의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 매매계약의 성립

1) 도시정비법상 사업시행자인 재건축조합에게는 원칙적으로 정비구역 내 부동산에 관한 수용권한도 인정되지 않는 것이고(같은 법 제38조 참조), 같은 법 제39조에서 규정하는 사업시행자의 매도청구권도 원칙적으로 조합원이 아닌 자를 상대로 하는 것으로서 조합설립에 동의한 조합원이었던 현금청산 대상자에 대하여 바로 적용할 수는 없다. 그러나 현금청산 대상자는 분양신청을 하지 않는 등의 사유로 인하여 분양대상자의 지위를 상실함에 따라 조합원 지위도 상실하게 되어 조합탈퇴자에 준하는 신분을 가지므로, 매도청구에 관한 같은 법 제39조를 준용하여 재건축조합은 현금청산 대상자를 상대로 정비구역 내 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구할 수 있다고 보아야 한다. 다만 현금청산 대상자에 대한 청산금 지급의무가 발생하는 시기는 같은 법 제46조의 규정에 따라 사업시행자가 정한 '분양신청기간의 종료일 다음날'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 하며, 그와 같이 보는 이상 위 매도청구권의 행사에 관하여는 그 최고절차 및 행사기간에 대하여 같은 법 제39조에서 준용하는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조의 규율이 없다고 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2010다73215 판결 등 참조).

2) 위 법리 및 위 기초사실에 의하면, 피고들은 도시정비법 제47조에 따른 분양신청을 하지 아니한 현금청산 대상자에 해당하므로, 원고는 도시정비법 제39조를 준용하여 피고들에 대하여 매도청구권을 행사할 수 있다. 원고가 피고들을 포함한 조합원들에 대하여 2014. 10. 22. 및 2014. 11. 12. 두 차례에 걸쳐 2014. 12. 2.까지 분양신청을 할 것을 공고한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고와 피고들 사이에는 분양신청기간의 종료일 다음날인 2014. 12. 3. 이 사건 각 부동산에 관하여 각 매매계약이 성립하였다.

나. 이 사건 각 부동산의 매매대금

1) 관련 법리 가) 사업시행자가 주택재건축사업에 참가하지 않은 자에 대하여 도시정비법 제39조에

의한 매도청구권을 행사하면, 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 주택재건축사업에 참가하지 않은 자의 토지나 건축물에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되는 것인바, 이때의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서, 노후되어 철거될 상태를 전제로 하거나 주택재건축사업이 시행되지 않은 현재의 현황을 전제로 한 거래가격이 아니라 그 토지나 건축물에 관하여 주택재건축사업이 시행된다는 것을 전제로 하여 토지나 건축물을 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조).

나) 감정인의 감정 결과는 그 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2013다92866 판결 참조). 또한, 동일사항에 관하여 상이한 수개의 감정 결과가 있을 때 그 중 어느 하나에 의거하여 사실을 인정하였다면 그것이 경험칙이나 논리칙에 위배되지 않는 한 적법하다(대법원 1992. 4. 10. 선고 91다44674 판결 등 참조).

2) 각 감정 결과에 대한 채부 가) 이 사건 각 부동산의 시가에 대한 감정 결과로는 감정인 I의 감정 결과(이하 '1차 감정서'라 한다)와 감정인 J의 감정 결과(이하 '2차 감정서'라 한다)가 있다.

나) 먼저 이 사건 각 토지 가격에 대한 감정평가에 관하여 살펴본다.

(1) 1, 2차 감정서는 모두 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률과 감정평가에 관한 규칙에서 규정하고 있는 공시지가기준법에 따라, 이 사건 각 토지와 지리적 근접성 및 지목, 이용상황, 용도지역 등이 동일 또는 유사한 표준지를 비교표준지로 선정한 후, 공시기준일로부터 가격시점까지의 시점 차이를 수정하고 표준지와 이 사건 각 토지의 위치, 형상, 환경, 이용상황, 공법상 제한사항 등을 종합적으로 비교·참작하여 지역적, 개별적 제반 요인 비교치를 적용하여 평가하되, 개발이익을 포함하고 있는 것으로 판단되는 인근의 거래사례, 평가선례 등을 참작하여 평가하였다.

(2) 1, 2차 감정서는 동일한 비교표준지를 선정하였고(이 사건 제1, 2, 3, 5토지에 대하여는 각 K 대 165m²를, 이 사건 제4토지에 대하여는 L 대 165m²를 각 선정하였다), 시점수정치(지가변동률 1.01808)와 지역요인 비교치(1.000)도 동일하다.

(3) 1, 2차 감정서는 개별요인 비교와 그 밖의 요인(기타요인) 보정에 있어서 서로 차이가 있다.

(가) 개별요인은 ① 가로조건(가로의 폭, 구조 등), ② 접근조건(교통시설, 상가, 공공 및 편익시설과의 접근성), ③ 환경조건(일조 등, 자연환경, 인근환경, 공급 및 처리시설의 상태, 위험 및 혐오시설), ④ 획지조건(면적, 접면너비, 깊이, 형상 등, 방위, 고저 등, 접면도로 상태), ⑤ 행정적 조건(용도지역, 지구, 구역 등 기타규제), ⑥ 기타 조건(장래의 동향, 기타)으로 구분된다.

1차 감정서는, ① 이 사건 제1토지에 관하여 표준지보다 가로조건(격차율1) 1.02)과 획지조건(1.01)이 다소 우세하고 나머지 조건(각 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.030으로 평가하고, ② 이 사건 제2토지에 관하여 가로조건(1.03)이 다소 우세하고 나머지 조건(각 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.030으로 평가하며, ③ 이 사건 제3, 4, 5토지에 관하여 각 모든 조건(각 1.00)이 모두 유사하다고 보아 각 개별요인 격차율을 1.000으로 평가하였다.

2차 감정서는, ① 이 사건 제1토지에 관하여 표준지보다 가로조건(1.05)과 획지조건(1.05)이 우세하고 나머지 조건(각 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.103으로 평가하고, ② 이 사건 제2토지에 관하여 가로조건(1.04)과 접근조건(1.01), 획지조건(1.05)이 우세하고 나머지 조건(각 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.103으로 평가하며, ③ 이 사건 제3토지에 관하여 접근조건(1.01)이 우세하고 나머지 조건(각 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.010으로 평가하고, ④ 이 사건 제4토지에 관하여 가로조건(격차율 1.02)이 우세하고 획지조건(격차율 0.99)이 열세하며 나머지 조건(각 격차율 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.010으로 평가하며, ⑤ 이 사건 제5토지에 관하여 접근조건(1.01)이 우세하고 나머지 조건(각 1.00)은 모두 유사하다고 보아 개별요인 격차율을 1.010으로 평가하였다.

(나) 그 밖의 요인의 보정은, 공시지가에 의한 감정평가액과 적정한 현실시세와의 격차를 보정하기 위하여 인근지역의 유사한 토지의 거래사례와 감정평가선례 중 가장 적합한 사례를 조사·분석하여 이를 기타요인으로 보정하는 것을 말한다.

1차 감정서는 거래사례와 평가선례를 각 6건씩2), 2차 감정서는 거래사례와 평가선례를 각 2건씩 수집하여, 그 중 동일한 'M3) 대 112m²'의 거래사례(거래시점 2014. 9. 15., 거래금액 345,000,000원, 토지+건물)를 기준 사례로 각 선정하였다.

1, 2차 감정서는 위 기준 사례 토지와 표준지와의 비교에서 각 개별요인 격차율에 차이가 있고, 그

결과 최종적인 그 밖의 요인 보정치에 차이가 있다. 1차 감정서는 이 사건 제1, 2, 3, 5토지(표준지: K)와 이 사건 제4토지(표준지: L)의 그 밖의 요인 보정치를 모두 1.560으로 평가하였다. 2차 감정서는 이 사건 제1, 2, 3, 5토지는 각 1.55로, 이 사건 제4토지는 1.62로 각 평가하였다.

다) 다음으로 이 사건 각 건물 가격에 대한 감정평가에 관하여 보면, 1, 2차 감정서 모두 재조달원가에 관찰감가법을 병용하여 감가수정하는 원가법에 따라 이 사건 각 건물의 가격을 평가하였다. 1, 2차 감정서 모두 한국감정원이 발행한 건물신축단가표를 기초로 건물의 구조, 사용자재, 경과년수, 이용상황 등을 종합적으로 참작하여 재조달원가를 결정한 후, 건축물관리대장 등의 공부와 건물의 외관, 관리상태 등을 종합참작하여 물리적·경제적 내용년수, 사용가능성 등을 감안하고 관찰감가법을 병용하여 산정한 감가수정치를 곱하는 방식으로 건물을 가격을 산정하였다. 두 감정 사이에 재조달원가와 감가수정치에 다소 차이가 있어 감정평가금액에 차이가 발생하였다.

라) 위에서 살펴본 바와 같이, 1차 감정서와 2차 감정서는 이 사건 각 토지와 건물 가격의 각 감정 방법이 동일하고, 이 사건 각 토지와 비교표준지의 각 개별요인에 대한 평가 및 건물의 재조달원가와 감가수정치에 대한 평가를 일부 달리하였으나 그 차이가 크지 아니하여 감정인에 따라 일부 견해를 달리 할 수 있는 오차 범위 내로 보이므로, 위 두 감정서 모두 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 어떠한 잘못이 있다고 보이지 않는다.

다만 1차 감정서는 이 사건 제3, 4, 5토지에 대한 각 개별요인 비교에서 모두 유사하다고 보아 격차율을 모두 1.000으로 평가한 반면, 2차 감정서는 위 각 토지의 개별요인 비교를 모두 다르게 구체적으로 평가하였다. 표준지와 대상토지의 모든 조건들이 유사하여 격차율이 1.000인 경우는 경험칙상 비교적 흔치 않다는 점에 비추어, 2차 감정서가 보다 합리적이라고 할 것이다.

따라서 이 사건 각 부동산의 시가는 2차 감정서를 기초로 하여 인정하기로 한다.

3) 이 사건 각 부동산의 시가(매매대금) 2차 감정서에 의하면, 2014. 12. 3. 현재 이 사건 각 부동산의 시가는 별지2 내역표 '시가'란 기재 각 해당 금액과 같은 사실이 인정된다.

다. 근저당권 피담보채무액의 공제

1) 부동산 매매계약에 있어 특별한 약정이 없는 한 매수인은 그 부동산에 설정된 근저당권설정등기가 있어 완전한 소유권이전을 받지 못할 우려가 있으면 그 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 등기상의

담보한도금액에 상당한 대금지급을 거절할 수 있고(대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 참조), 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 지급을 거절할 수 있는 매매대금은 확인된 피담보채무액에 한정된다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결 참조).

2) 피고 B 소유의 이 사건 제1부동산에 관하여 채권최고액 6,480만 원, 채무자 피고 B, 근저당권자 주식회사 국민은행의 근저당권설정등기가 마쳐져 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 한편 위 근저당권의 실제 피담보채무액을 인정할 아무런 증거가 없다. 위 법리 및 위 인정사실에 의하면, 원고는 피고 B에게 지급할 이 사건 제1부동산의 매매대금 중 위 근저당권의 채권최고액 6,480만 원 상당의 지급을 거절할 수 있다.

라. 동시이행 및 그 범위

이 사건 각 부동산의 매매계약에 따른 피고들의 각 소유권이전등기의무 및 인도의무와 원고의 매매대금 지급의무는 동시이행의 관계에 있고, 다만 피고 B 소유인 이 사건 제1부동산에 대하여는 매매대금에서 근저당권의 채권최고액 6,480만 원 상당을 공제한 나머지 대금과 사이에 동시이행 관계에 있다.

마. 소결

따라서 피고들은 원고로부터 별지2 내역표 '매매대금'란 기재 각 해당 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 같은 표 '부동산'란 기재 각 해당 부동산에 관하여 각 2014. 12. 3. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 해당 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장판사정인숙

판사노미정

판사이지수

별지

안의 수치는 격차율이다.

2) 1차 감정서는 이 사건 각 토지를 포함하여 총 13필지의 토지에 대한 감정이 이루어진 것이어서 각 6건 전부를 이 사건 각 토지에 대한 사례로 보기는 어렵다.

3) 1차 감정서에는 지번이 기재되어 있지 않으나 다른 조건들에 비추어 동일한 토지임이 분명하다.