

서울중앙지방법원 2019. 3. 14 선고 2016가합561719 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 방배 제▽△▼택재건축정비사업조합

대표자 조합장 문●희

소송대리인 변호사 김재철

소송복대리인 변호사 김웅수, 임하연, 문형식

피 고 황◇자

소송대리인 법무법인 다한 담당변호사 이영주

변 론 종 결 2019. 2. 28.

판 결 선 고 2019. 3. 14.

주 문

1. 피고는 원고로부터 2,522,692,010원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2016. 11. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하고,
나. 별지 목록 제1, 2항 기재 각 토지와 별지 목록 제3항 기재 건물 중 지하실 74.97㎡를 제외한

나머지 부분을 각 인도하라.

2. 소송비용은 각자 부담한다.

3. 제1의 나. 항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기본적인 사실관계

가. 원고는 서울 서초구 방배동 000-00일대에서 주택재건축정비사업을 추진하기위하여 설립된 주택재건축정비사업조합으로서 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 '구 도시정비법'이라고 한다)에 따라 2016. 4. 25. 서울특별시 서초구청장으로부터 조합설립인가를 받고, 2016. 5. 16. 설립등기를 마쳤다. 피고는 원고의 주택재건축정비사업구역 내에 위치한 별지 목록 기재 각 토지 및 건물(이하 이를 합하여 '이 사건 각 부동산'이라고 하고, 그중 3 기재 건물을 '이 사건 건물'이라고 한다)을 소유하고 있다.

나. 원고는 2016. 6. 16. 피고에게 '재건축사업 참여 여부를 최고하니 2개월 이내에 참여 여부를 서면으로 회답하여 주기 바라고, 2개월 이내에 회답하지 아니하여 재건축에 참여할 의사가 없는 것으로 간주하여 도시정비법에 의한 매도청구소송을 제기하겠다'라는 내용의 '재건축 참여 여부 최고서'(이하 '이 사건 최고서'라 한다)를 발송하였다가 피고가 이를 받고도 아무런 회답이 없자 2016. 10. 14. 피고에 대하여 도시정비법등에서 정한 매도청구권을 행사한다는 취지의 이 사건 소를 제기하였고, 피고는 2016.11. 4. 이 사건 소장 부분을 송달받았다.

다. 피고는 2017. 2. 27. 주식회사 로◆◆◆니케이션에게 이 사건 건물 중 지하실을사무실 용도로 임대차보증금 2억 원에 임대하는 내용의 임대차계약을 체결하였고, 주식회사 로◆◆◆니케이션은 피고에게 위 임대차보증금을 지급한 후 대항력을 갖추었다.

【인정 근거】 기록상 명백한 사실, 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 별도로 표시하는 경우를 제외하고는 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 매도청구권 행사에 따른 매매계약의 성립

구 도시정비법 제39조 제1호에 의하여 준용되는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조에 의하면, 사업시행자는 재건축 조합 설립에 대한 동의 여부를 최고받고 2개월 이내에 회답을 하지 않은 자에 대하여는 조합 설립에 동의하지 않는다는 의사를 표시한 것으로 보고 그로부터 2개월 이내에 토지와 건물을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있으므로, 원고는 이 사건 최고서를 받은 후 2개월이 지나도록 아무런 회답을 하지 않은 피고에 대하여 그로부터 2개월 내에 이 사건 각 부동산을 시가로 매도할것을 청구할 수 있고, 따라서 원고가 이 사건 각 부동산을 시가로 매도할 것을 구하는 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 2016. 11. 4. 원고와 피고 사이에는 이 사건 각 부동산을 대상으로 한 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)이 체결되었다고 할 것이다.

나. 매매대금의 범위

(1) 이 사건 각 부동산의 시가

(가) 구 도시정비법에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 따라 토지만 소유한 사람에게 매도청구권을 행사하면 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 토지에 관하여

시가에 의한 매매계약이 성립하는데, 이때의 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택재건축사업이 시행되는것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결 등 참조).

이 법원의 감정인 최◇현에 대한 감정촉탁결과에 따르면 이 사건 매매계약 성립일인 2016. 11. 4. 현재 이 사건 각 부동산의 시가는 합계 2,722,692,010원정도임을 알 수 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 위 금액이 이 사건 매매계약의 매매대금이 된다고 할 것이다.

(나) 이에 대하여 피고는, 위 감정촉탁결과에는 원고의 주택재건축정비사업구역 내 거래사례가 충분히 참작되지 아니하였고, 수목 등 지장물에 대한 감정이 누락되었으며, 건물의 개보수 상태를 반영하지 않는 등의 위법이 있으므로, 이를 기준으로매매대금을 산정하여서는 아니 된다고 주장한다. 살피건대, 감정인의 감정 결과는 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 할 것인데(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다93790 판결 등 참조), 갑 제3, 11호증의 각 기재와 이 법원의 감정인 최◇현에 대한 감정촉탁결과와 그에 대한 감정보완촉탁결과에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 위 감정인은 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 감정평가를 시행함에 있어 감정평가 및 감정평가사에 관한 법률, 감정평가에 관한 규칙 및 감정평가의 기본 원칙 등을 근거로 토지의 경우 공시지가기준법에 따라 감정대상 토지의 용도지역, 이용상황, 주변환경 등의 제반 사정을 참작하여 비교표준지를 선정하고 거래사례를 고려하여 그 밖의 요인을 보정한 점, ② 공시지가 기준법에 의한 토지가액이 거래사례비교법에 의한 토지가액과 유사하게 산정된 점(피고가 제시한 거래사례들은 이 사건 매매계약 이후인 2017년에 체결된 것들로서 이 사건 매매계약의 대금을 산정에서 반영할 수는 없다), ③ 이 사건 건물의 경우 위 감정인이 현장을 방문하여 감정대상 건물의 상황을 확인하고, 감정평가에 관한 규칙에서 정한 방법으로 가액을 평가한 점, ④ 구 도시정비법 제5조 제1항1), 같은 법 시행령 제13조의4 제1항 제7호2)에 의하면 정비구역 안에서 수목을 식재하기 위해서는 관할 관청의 허가를 받아야 하는데, 피고는 정비구역 지정 고시일인 2014. 7. 10. 이후인 2015.8. 26. 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득한 후 관할 관청의 허가 없이 수목을 식재하여 구 도시정비법과 같은 법

시행령을 위반하였으므로, 감정평가에 관한 규칙 제6조 제1항3)에 의하여 감정평가에서 제외하는 것이 타당한 것으로 보이는 점 등에 비추어 위 감정촉탁결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵고, 위 감정촉탁결과를 신뢰할 수 없을 만한 객관적인 사정도 찾아보기 어려우므로, 피고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

(2) 공제할 금액

매도청구권의 행사로 인한 부동산매매에서 매매대상 부동산에 관하여 대항력 있는 임차인이 있어 매수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우 매수인은 그 임대차보증금 상당액에 관하여 매매대금의 지급을 거절할 수 있다. 따라서 구 도시정비법에 의한 매도청구권을 행사하는 경우 매도인은 해당 부동산의 시가에서 임대차보증금을 공제한 나머지 돈의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도의무를 이행하여야 한다(대법원 2017. 6. 29. 선고 2016다276641 판결, 대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다40991 판결 등 참조).

따라서 이 사건 건물 중 지하실의 대항력 있는 임차인인 주식회사 로◆◆◆니케이션이 피고에게 지급한 임대차보증금 2억 원은 이 사건 매매계약의 매매대금에서 공제되어야 한다.

(3) 소결론

따라서 원고가 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 지급해야 할 대금은 2,522,692,010원(= 시가 2,722,692,010원 - 임대차보증금 200,000,000원)이 된다.

다. 인도의무의 범위

재건축조합이 구 도시정비법 제39조 제1호, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조에 따라 조합 설립에 동의하지 않은 사람에 대하여 매도청구권을 행사하고, 부동산의 시가에서 그 부동산에 대한 대항력 있는 임차인의 임대차보증금 상당액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 있게 되었다면, 특별한 사정이 없는 한 간접점유자에 불과한 매도청구 상대방에 대하여 대항력 있는 임차인이 점유하는 부분의 인도를 구할 수 없다(대법원 2017.

6. 29. 선고2016다276641 판결 등 참조).

따라서 주식회사 로◇◆◆니케이션이 이 사건 건물의 일부인 지하실을 임차하여 점유하고 있고, 원고가 이 사건 매매계약에 따라 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마칠 경우 원고는 그 소유권을 취득함과 동시에 임차인인 주식회사 로◇◆◆니케이션에 대한 임대인 지위 및 보증금반환채무를 승계하는 지위에 있으므로, 피고는 원고에게 위 임차인의 점유 부분을 제외한 나머지 부동산 부분에 한하여 인도 의무를 부담한다.

3. 결론

그렇다면, 피고는 원고로부터 2,522,692,010원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 각 부동산에 관하여 각 2016. 11. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 건물 중 지하실을 제외한 나머지 부분을 인도할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 이유 있어 인용하고, 다만 이 사건 소송에 이르게 된 경위 등을 고려해볼 때 소송비용은 각자 부담하도록 하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김인택 판사 강상호 판사 이상언

별지

목 록

1. 서울 서초구 방배동 000-00대 301.5㎡
2. 서울 서초구 방배동 000-00 대 11.5㎡
3. 서울 서초구 방배동 000-00,, 000-00지상

벽돌조 슬래브위 기와지붕 2층

주택

1층 160.11㎡

2층 95.31㎡

지하실 74.97㎡. 끝.

1)제5조(행위제한 등)

① 정비구역 안에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 등 대통령령이 정하는 행위를 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 한다.
허가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

2)제13조의4(행위허가의 대상 등)

① 법 제5조 제1항에 따라 시장·군수의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다.

7. 죽목의 벌채 및 식재

3)제6조(현황기준 원칙)

① 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.