

인천지방법원 부천지원 2023. 4. 5 선고 2022가단124743 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A연립소규모재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 한양

담당변호사 안재한

피 고 B

소송대리인 변호사 김현우

소송복대리인 변호사 이후성

변 론 종 결 2023. 3. 8.

판 결 선 고 2023. 4. 5.

주 문

1. 피고는 원고로부터 215,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게
가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2022. 9. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
이행하고,
나. 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 나항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 부천시 C 지상에서 소규모재건축사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 시행하기 위하여 2019. 4. 3. 부천시장으로부터 조합설립인가를 받아 2019. 4. 10. 설립등기를 마친 사업시행자이다.

나. 피고는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 소유 및 점유하고 있는 사람이다.

다. 원고는 2020. 4. 22. 건축심의를 완료한 후 2022. 5. 2. 조합원 분양신청을 공고하고, 같은 달 3일 피고에게 분양신청을 통지하였다. 그러나 피고는 분양신청 기한인 2022. 6. 24.까지 분양신청을 하지 않았다.

라. 분양신청 기간이 종료된 이후 2022. 7. 29.까지 원고는 피고와 손실보상에 관한 협의를 진행하였으나 협의가 성립되지 않았다. 이에 원고는 이 사건 소장 부분의 송달로써 피고에 대하여 이 사건 부동산에 대한 매도청구권을 행사하였고, 이 사건 소장 부분은 2022. 9. 7. 피고에게 송달되었다.

마. 2022. 9. 7.을 기준으로 한 이 사건 부동산의 시가는 215,000,000원이다. [인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~7호증의 각 기재, 이 법원의 감정인 D에 대한 감정촉탁 결과, 기록상 분명한 사실, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정 사실에 의하면 원고의 이 사건 부동산에 대한 매도청구권 행사의 의사표시가 담긴 이 사건

소장 부분이 2022. 9. 7. 피고에게 송달됨으로써 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 제35조에 따라 2022. 9. 7. 이 사건 부동산에 관하여 매매대금을 215,000,000원으로 하는 매매계약이 성립하였다고 할 것이다. 그러므로 피고는 원고로부터 215,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2022. 9. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 부동산에 대한 감정인 D의 감정 결과는 개발이익이 포함되지 아니하여 적정한 시가를 반영하지 못한 것이라는 취지로 주장한다. 그러나 감정인의 감정 결과는 감정 방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 존중하여야 한다 할 것인데(대법원 2012. 11. 29. 선고 2010다93790 판결 등 참조), 이 법원의 감정인 D에 대한 각 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음의 사정들, 즉 ① 이 사건 부동산의 매매대금 산정을 위한 시가는 그 기준 시점의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서 이 사건 사업으로 인하여 발생할 것이 예상되는 개발이익을 포함하는 것이나, 이는 사업이 완료되기 전까지 현실화·구체화되지 아니한 미실현 이익이나 장래 비용 부담을 전제로 한 개발이익을 현재 시점에서 미리 예측하여 이를 전부 반영하라는 취지가 아니라 사업이 진행됨에 따라 점차 구체화되는 당시의 개발이익을 반영하라는 취지인 점, ② 감정인은 이를 고려하여 매도청구권 행사에 따른 이 사건 부동산의 매매 일자 당시 인근 지역 및 유사 지역 내 유사한 부동산의 일반적인 거래사례를 비교사례로 선정하여 거래사례비교법에 따라 이 사건 부동산의 시가를 산정한 것으로 보이는 점 등을 고려할 때 위 감정 결과가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등으로 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다. 따라서 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동혁

별지