

창원지방법원 2023. 2. 9 선고 2021가합56551 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 금강

담당변호사 안정환

피고유한회사 B

소송대리인 변호사 안형률

변론 종결2022. 12. 15.

판결 선고2023. 2. 9.

주 문

1. 피고는 원고로부터 4,934,650,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2022. 9. 20. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

갑 제1 내지 3, 7 내지 10, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 아래 사실을 인정할 수 있다.

가. 당사자 지위

- 1) 원고는 토지와 그 정착물의 신탁 및 이와 관련된 건설사업 등을 주요 목적으로 하는 회사로서, 김해시 C 일원 공동주택 신축공사 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)의 사업주체이다.
- 2) 피고는 2014. 7. 29. 설립되어 부동산 매매 및 임대업 등을 주요 목적으로 하는 회사로서, 이 사건 사업 부지에 포함된 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유자이다.

나. 피고의 토지 소유권 취득

피고는 2014. 8. 19. 김해시 D 전 747㎡, E 전 664㎡, F 전 231㎡, G 전 1,441㎡ (이하 '이 사건 분할 전 토지'라 한다)에 관하여 각 2014. 7. 18.자 매매를 원인으로 하는 공유자전원지분전부이전 등기를 마쳤다.

다. 사업계획승인 및 토지 분할

- 1) 원고는 이 사건 사업 부지 50,942㎡ 중 약 87.77%에 해당하는 40,584㎡에 대한 소유권을 확보하였다.
- 2) 원고는 2022. 5. 31. 김해시로부터 이 사건 사업에 관하여 주택법 제15조에 의한 사업계획의 승인을 받았다. 김해시는 2022. 6. 10. 이 사건 사업계획에 관한 지구단위계획구역 등에 관하여 고시하였다.
- 3) 이 사건 분할 전 토지는 2022. 7. 27. 아래와 같이 분할되어 이 사건 토지만이 이 사건 사업의 부지로 확정되었다.

1	김해시 D 전 747㎡	김해시 전 731㎡
2	김해시 E 전 664㎡	변동 없음
3	김해시 F 전 231㎡	변동 없음
4	김해시 G 전 1,441㎡	김해시 전 1,439㎡

2. 청구원인에 관한 판단

1) 주택법은 주택건설사업계획에 관한 대지의 소유권 확보와 매도청구에 관하여 아래와 같이 규정하고 있다.

주택법

제21조(대지의 소유권 확보 등) ① 제15조 제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의 결정(제19조제1항제5호에 따라 의제되는 경우를 포함한다)이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원(權原) [제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

제22조(매도청구 등) ① 제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능

2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능

③ 제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를

준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.

2) 앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 2014. 8. 19. 이 사건 토지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 사실, 원고가 이 사건 사업 부지 중 약 87.77%에 대한 소유권을 취득한 사실, 김해시가 2022. 5. 31. 사건 사업에 관하여 주택법 제15조에 의한 사업계획을 승인하고 2022. 6. 10. 이 사건 사업에 관한 지구단위계획구역 결정을 고시한 사실을 인정할 수 있다(피고는 갑 제7, 8호증의 기재만으로 원고가 이 사건 사업부지의 87.77%에 대한 소유권을 취득한 사실을 인정하기 부족하다고 주장하나, 원고가 제출한 위 증거의 기재에 주택법 제15조 제1항, 제21조 제1항 제1호, 제22조 제1항 규정에 의거하여 원고가 이 사건 사업계획의 승인을 받은 사실을 더하여 보면, 원고가 이 사건 사업 부지의 80퍼센트 이상에 해당하는 약 87.77%에 대한 소유권을 취득한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.).

나. 3개월 이상 협의를 하였는지 여부

1) 피고의 주장 가) 원고가 협의를 해왔다고 제출한 증거들만으로는 구체적이고 실질적인 협의를 했다고 볼 수 없다. 원고가 제시한 평당 600만 원의 매수 의견은 너무나 낮은 제시 금액이고, 협의 과정에서 일방적 금액만 제시하고 고압적 태도를 보일 뿐이었으므로, 제대로 된 협의라고 볼 수 없다.

2) 판단 가) 개정 주택법 제18조의2는 사업계획승인 후 3월 이상의 기간 동안 사전협의를 할 것을 요구할 뿐 그 방법이나 시한 등에 대해서는 아무런 제한을 두고 있지 아니하므로, 그 협의를 매도청구권의 행사에 의한 권리를 주장하는 소제기 이후에 이루어졌다고 하여 안 된다고 할 것은 아니다(대법원 2011. 11. 10. 선고 2010다97068 판결 참조). 구 주택법 제18조의2 제3항에 따라 주택건설사업계획승인을 받은 사업주체의 매도청구에 대하여 준용되는 집합건물법 제48조 제4항은 '제2항의 기간(촉구를 받은 날부터 2개월)이 지나면 제2항의 기간 만료일로부터 2개월 이내에 매도할 것을 청구할 수 있다.'고 규정하고 있으므로, 이를 구 주택법 제18조의2 제1항의 문언에 맞게 준용하여 보면, 사업주체는 매도청구를 하기 전에 3개월 이상의 기간 동안 협의하여야 하되, 그 협의를 종료한 때에는 '그 협의 종료일로부터 2개월 이내'에 매도할 것을 청구할 수 있다고 새기는 것이 문언상 자연스럽다. 관계 법령의 내용, 형식, 체제 및 입법 취지 등을 종합하여 보면,

주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 그 승인을 얻은 후 3개월 이상의 기간 동안 협의를 거쳤음에도 협의가 이루어지지 않은 경우에는 그 협의 종료일로부터 2개월 이내에 매도청구를 할 수 있다고 봄이 타당하다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다89446 판결).

관계 법령의 내용, 형식, 체제 및 입법 취지 등에 비추어 보면, 매도청구권 행사 요건으로서 3월 이상의 기간 동안 거쳐야 하는 '협의'는 사업주체와 대지 소유자 사이에서의 구체적이고 실질적인 협의를 뜻한다고 보아야 한다. 그리고 특별한 사정이 없는 한 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 한다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다101315,101322 판결 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 기초사실, 갑 제14 내지 21, 25호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래 사실 내지 사정을 종합하면, 원고가 피고와 사이에 위 주택법 매도청구 규정에서 정하고 있는 구체적이고 실질적인 협의를 한 사실을 인정할 수 있다.

① 원고 측은 2022. 6. 3. 무렵부터 피고에 대하여 전화 및 직접 방문을 통하여 협의를 시도하였고, 2022. 8. 16. 피고에게 협의기간, 장소 및 보상금 지급시기와 방법 등을 상세히 기재한 '토지 등 보상금 협의요청' 우편을 발송하였고, 양측에서 각자 희망하는 금액을 산정하여 의견을 제시하였으나 금액 차이가 좁혀지지 않아 합의가 이루어지지 않았다. 원고 측은 2022. 9. 14. 이 사건 토지에 관하여 평당 600만 원(평당 5,562,975,000원)으로 최종 협상금액을 제시하였으나, 피고가 위 금액을 받아들이지 않아 합의가 이루어지지 않았다.

② 이 사건 소송 진행 중인 2022. 10. 12. 조정기일이 열렸고, 피고는 평당 1,000만 원 의견을 제시하였으나, 원고가 이에 응하지 않아 조정이 결렬되었다.

③ 원고 측은 토지소유자들과의 협의를 위하여 2022. 4. 27.경 이 사건 토지를 포함한 인근 토지들에 대하여 감정평가법인에 감정평가를 의뢰하였고, 2022. 5. 9. 감정평가서를 제출받기도 하였으며, 위 감정평가 금액에 기초하여 피고와 협의를 하였다.

④ 위와 같은 사정들을 종합하면, 원고는 이 사건 사업계획 승인일인 2022. 5. 31. 이후

감정평가서에 기초한 토지 가격을 제시하면서 협의를 시도하였는바, 매매가격 산정을 위한 상당한 근거를 제시하였다고 봄이 상당하다. 그리고 원고 측은 소송 외에서 전화, 방문, 우편 등 다양한 수단을 통하여 피고와 협의를 하였으나 피고가 원고가 제시한 감정평가금액을 상당히 상회하는 가격을 요구하여 합의에 이르지 못하였고, 이 사건 소송 과정에서도 법원을 통한 감정이 이루어진 후 열린 조정기일에서, 피고가 법원을 통한 감정평가금액을 상당히 상회하는 평당 1,000만 원 요구하며 조정이 결렬되었는바, 위와 같은 사정을 종합하면 원고와 피고 사이에 구체적이고 실질적인 협의가 이루어졌다고 봄이 상당하다.

다) 위와 같이 원고와 피고 사이에 구체적이고 실질적인 협의가 이루어졌다고 인정할 수 있고, 앞서 본 사정들에 의하면 이 사건 사업계획 승인일인 2022. 5. 31. 이후 2022. 6. 3.경부터 협의가 시작되었고, 이로부터 3개월이 지난 2022. 9. 3.경까지도 협의가 이루어지지 않은 사실을 인정할 수 있으므로, 위에서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 2022. 9. 3.부터 2개월 이내에 피고에게 이 사건 토지에 관한 매도청구를 할 수 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

다. 원고가 청구하는 금액이 주택법 매도청구 규정의 '시가'에 해당하는지 여부

1) 피고의 주장 가) 이 사건 사업계획 승인이 효력을 발하는 시점 이후 3개월 이상의 협의 요건을 갖춘 후 매도청구권 행사 시점의 가격으로 감정평가가 이루어져야 한다.

나) 주택법 제22조 매도청구의 대상이 되는 토지의 시가는 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격이어야 함에도, ① 이 사건 감정인이 비교표준지의 공시기준일을 2022. 1. 1.로 정하여 시가를 산정한 것은 이 사건 사업계획 승인 효과가 전혀 반영되지 않은 가격이고, ② 이 사건 토지는 큰 도로의 인근 토지로서 직사각형 모양으로 반듯하고 25톤 차량 진입이 용이하고, 인근 토지에 아파트 입주와 대규모 상가들이 들어서고 외국계 대형 할인매장인 J매장 입점이 예정되어 있으며, 인근의 첨단 산업 단지 등의 영향으로 토지 가격이 크게 상승되고 있으므로 이러한 사정이 감안되지 않았으며, ③ 합의가 이루어지지 않았다는 이유만으로 감정인의 감정가격만이 기준이 된다면 주택법의 취지에도 반하는 결과가 되고 매도청구권 사건의 결론이 감정인에 의하여 좌우되는 부당한 결과가 발생하므로, 원고가 감정인의 감정에 근거하여 청구하는 가격은 매도청구의 대상이 되는 토지의 시가라고 볼 수 없다.

2) 판단 앞서 본 기초사실, 감정인 K(이하 '이 사건 감정인'이라고 한다)의 감정결과, 이 법원의 주식회사 L에 대한 각 사실조회결과(이하 통틀어 '이 사건 감정결과'라 한다) 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래 사실 내지 사정을 종합하면, 4,934,650,000원은 이 사건 토지에 관하여 원고의 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 이 사건 사업의 시행으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격임을 인정할 수 있다. 따라서 피고의 이 부분 주장 역시 받아들이지 않는다.

① 이 사건 감정인은 최초 2022. 7. 27.자 감정서에서 이 사건 분할 전 토지에 대한 2022. 9. 1. 기준 시가를 4,963,630,000원으로 평가하였고, 2022. 9. 15.자 사실조회 회신에서 이 사건 토지의 2022. 9. 1. 기준 시가를 4,934,650,000원으로 평가하였으며, 2022. 12. 9.자 사실조회회신에서 이 사건 토지의 2022. 9. 20. 기준 시가를 4,934,650,000원으로 평가하였다. 감정인이 최종적으로 평가한 이 사건 토지 감정 기준일인 2022. 9. 20.은 이 사건 사업계획 승인일인 2022. 5. 31. 및 협의 시작 무렵인 2022. 6. 3.경으로부터 3개월이 지난 시점임이 역수상 명백하므로, 원고의 매도청구권 행사일 무렵의 시가가 반영되었다.

② 이 사건 감정결과에 의하면, 감정인은 '공시지가기준법에 의한 시산가액', '거래사례비교법에 의한 시산가액'을 모두 산정한 후 이를 비교 검토한 후 공시지가기준법에 의한 시산가액을 적용하여 이 사건 토지가액으로 정하였다. 감정인은 공시지가기준법에 의한 시산가액을 산정하면서, 이 사건 토지가 비교표준지와 비교하여 교통의 편의 등 접근조건이 우세한 점을 개별요인으로 비교하여 누계치로 반영하였고, 인근 토지의 거래사례나 평가사례 등을 기초로 그 밖의 요인을 보정하였으며, 인근지역 지가수준, 최근 부동산 경기의 추세 및 전반적인 경기상황, 평가목적 등을 종합적으로 고려하여 요인 보정치를 적용하였고, 감정평가액 결정의견으로 '이 사건 토지는 주택건설사업구역 내에 위치한 부동산으로서, 인근의 동일·유사한 토지의 기준시점 당시 시세는 보합세임'이라는 의견을 밝혔다. 또한 피고가 신청한 사실조회에 대하여 감정인은 '감정평가에 관한 규칙 등 관련법령에 따라 공시지가기준법을 적용하여 적정하게 감정평가 하였다. 적용공시지가의 선택은 감정평가실무기준에 따라 기준 시점에 가장 가까운 시점인 2022. 1. 1. 표준공시지가를 선택하였고, 표준공시지가의 공시기준일 비교표준지와 대상토지의 기준시점에서의 가치형성요인 등 비교를 통하여 적절하게

감정평가 하였다. 이 사건 토지는 주택건설사업이 시행되는 것을 전제로 하여 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 현실화·구체화된 개발이익을 포함하여 감정평가 하였다'고 회신하였는바, 이 사건 감정결과의 내용을 종합하면, 이 사건 감정인의 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없다.

라. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 4,934,650,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관한 원고의 매도청구권 행사가 기재된 2022. 9. 15.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 송달된 일자인 2022. 9. 20. 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤성열

판사이학근

판사강은지

별지