

창원지방법원 2024. 9. 27 선고 2023나116581 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

창원지방법원 2024. 9. 27 선고 2023나116581 판결

창원지방법원 2023. 10. 24 선고 2022가단100113 판결

전문

원고, 피항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 금강, 담당변호사 안정환

피고, 항소인B

소송대리인 변호사 이민형

변론 종결 2024. 6. 28.

판결 선고 2024. 9. 27.

제1심판결 창원지방법원 2023. 10. 24. 선고 2022가단100113 판결

주문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 피고는 원고로부터 108,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게,

- 1) 김해시 C 답 23㎡ 중 별지1 도면 표시 7, 6, 3, 4, 7의 각 점을 순차 연결한 선 내 'ㄱ' 부분 2㎡, 위 D 전 38㎡ 중 별지2 도면 표시 8, 7, 3, 4, 5, 6, 8의 각 점을 순차 연결한 선내 'ㄱ' 부분 33㎡, 위 E 답 37㎡에 관하여 2023. 8. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고,

2) 위 1)항 기재 각 토지를 인도하라.

나. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송 총비용은 각자 부담한다.

3. 제1. 가.의 2)항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 37,720,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 주문 제1의 가.항 기재 소유권이전등기절차를 이행하고, 각 토지를 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 김해시 F리 일대에 공동주택을 건설하여 조합원 및 일반분양자에게 공동주택을 공급하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 목적으로 설립된 주택법상 지역주택조합으로 2022. 5. 31. 김해시장으로부터 주택건설사업계획승인을 받았다.

나. 피고는 이 사건 사업부지에 위치한 김해시 C 답 23㎡, G 답 144㎡, D 전 38㎡, E 답 37㎡의 소유자이다.

다. 원고는 이 사건 제1심에서 ① 김해시 C 답 23㎡ 중 별지1 도면 표시 7, 6, 3, 4, 7의 각 점을 순차

연결한 선내 'ㄱ' 부분 2m²(이하 '제1토지'라 한다), ② 위 D 전 38m² 중 별지2 도면 표시 8, 7, 3, 4, 5, 6, 8의 각 점을 순차 연결한 선내 'ㄱ' 부분 33m²(이하 '제2토지'라 한다), ③ 위 E 답 37m²(이하 '제3토지'라 하고, 제1 내지 3토지를 통칭하여 '이 사건 각 토지'라 한다)에 대하여 시가감정신청을 하였고, 제1심 법원의 감정인에 대한 2023. 8. 8.자 감정촉탁 결과는 아래와 같다(2023. 8. 1. 기준 가액).

1	1,500,000	2	3,000,000
2	496,000	33	16,368,000
3	496,000	37	18,352,000
합계		72	37,720,000

라. 원고는 2022. 12. 12.경부터 위 감정가를 상회하는 57,200,000원을 피고에게 제시하며 매매계약 체결에 대한 답변을 요청하였으나 피고가 응하지 아니하여 원·피고 사이에 합의가 성립되지 아니하였다.

마. 원고는 사업계획승인을 받은 이후 소유권 또는 사용권원을 확보하지 못한 토지소유자들을 대상으로 매도청구소송을 진행하였고 매매대금의 지급과 동시에 소유권이전등기절차를 이행 받는 내용의 판결 또는 화해권고결정을 받는 방법으로, 제1심 변론종결일 기준 대지면적 50,838m² 중 393m²를 제외한 99.23%의 소유권 및 사용권원을 확보하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 40호증, 제1심 법원의 감정인에 대한 2023. 8. 8.자 감정촉탁 결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 매매계약의 성립

1) 주택법 제22조 제1항 제1호에 의하면, 사업계획승인을 받은 사업주체는 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우에, 사용권원을 확보하지 못한 대지소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있고, 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

그런데 원고가 사업계획승인을 받은 이후 이 사건 사업부지 대지면적의 95% 이상 사용권원을 확보하고 피고로부터 이 사건 각 토지를 매수하기 위하여 3개월 이상 협의를 하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 피고에 대한 매도청구권 행사의 의사표시가 포함된 2023. 8. 21.자 청구취지 변경신청서가 송달된 2023. 8. 23. 이 사건 각 토지에 관하여 원·피고 사이에 매매계약이 성립하였다.

2) 가) 이에 대하여 피고는 원고가 이 사건 사업부지 내 국공유지에 대한 사용권원을 확보하지 못하였다고 주장한다.

주택건설사업의 대지면적에 포함된 국공유지에 대하여는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에 사업주체가 국공유지의 사용권원을 확보한 것으로 보는데(주택법 제21조 제1항 제1호), 국공유지의 관리청이 주택건설사업계획의 승인 여부에 대한 협의과정에서 사업시행에 반대한다는 의사를 표시하지 아니하였다면 그 사업시행에 동의한 것으로 봄이 상당하다(대법원 2005. 3. 11. 선고 2004두138 판결 등 참조).

그런데 갑 제8, 9, 41호증의 각 기재, 이 법원의 김해시에 대한 2024. 7. 16.자 사실조회 결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 사업계획승인 전 김해시는 이 사건 사업부지 내 국공유지 관리청인 경상남도, 한국자산관리공사 등으로부터 매각(무상양여) 가능 여부, 용도폐지 여부 등에 관한 의견을 제출받았고 경상남도 등이 이 사건 사업시행에 반대한다는 의사를 표시하였다고 볼 만한 자료는 없는 점, 김해시장은 이 사건 사업부지 내 국공유지를 포함하여 사업계획승인을 한 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 사업부지 내 국공유지에 관한 사용권원을 확보하였다고 봄이 타당하다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

나) 또한, 피고는 원고가 사용권원을 확보한 토지 중 아직 매매대금이 지급되지 않은 토지가 있는 등 해제가능성이 남아 있으므로 매매계약의 체결만으로는 사용권원 확보를 인정하여서는 안 된다고 주장한다.

그러나 원고가 사업계획승인을 받은 이후 소유권 또는 사용권원을 받지 못한 토지소유자들을 상대로

매도청구소송을 진행하여 인용판결 또는 화해권고결정을 받은 점은 앞서 본 바와 같고 이와 같이 판결 또는 이에 준하는 집행권원으로 소유권이전등기청구권을 확인받은 이상 그 사용권원 취득이 확정적이라고 할 것인 점, 주택법 제22조 제1항 제1호에 의하면 사업주체가 매도청구권을 행사하기 위해서는 주택건설대지면적의 95% 이상의 '사용권원'을 확보하도록 규정할 뿐 그 소유권을 취득해야 한다거나 매매대금 지급을 완료하여야 한다고 규정하고 있지는 않은 점 등을 고려하면, 피고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

다) 피고는 원고의 이 사건 사업이 정상적으로 이루어질지 여부가 불투명한 상황이라는 취지로도 주장하나, 이는 원고의 청구를 저지할 사유가 되지 아니하므로 위 주장 역시 받아들일 수 없다.

나. 매매금액에 관하여

제1심 법원의 감정인에 대한 2023. 8. 8.자 감정촉탁 결과, 이 법원의 위 감정인에 대한 사실조회 결과에 의하면, 위 감정인은 이 사건 각 토지 중 제2, 3토지의 현실 이용상황이 '도로'라는 이유만으로 장래의 동향 등을 반영하는 '기타조건'을 '0.33'으로 평가한 사실을 인정할 수 있다.

그런데 제2, 3토지의 현실 이용상황이 도로일지라도 이 사건 사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 그 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하는바(대법원 2019. 11. 28. 선고 2019다235566 판결, 대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결 등 참조), 위와 같은 이유만으로 기타조건을 '0.33'으로 평가한 것은 실질적으로는 개발이익을 반영하지 않은 것으로 볼 수 있다. 도로인 사정을 제외할 경우 제2, 3 토지는 '기타조건'에서 비교표준지와 동일하게 1.00으로 평가함이 타당하고 '기타조건'을 1.00으로 하면 개별요인 비교치는 0.950(= 접근조건 0.95 × 자연조건 1.00 × 획지조건 1.00 × 행정적 조건 1.00 × 기타조건 1.00)이 되어 제2, 3 토지의 ㎡당 결정단가는 제1토지와 마찬가지로 각 1,500,000원이 된다(2023. 8. 8.자 감정평가서 13, 16면). 결국, 이 사건 각 토지의 가액은 아래 표와 같이 합계 108,000,000원으로 계산된다.

1	1,500,000	2	3,000,000
2	1,500,000	33	49,500,000
3	1,500,000	37	55,500,000
합계			108,000,000

다. 소결론

따라서 피고는 원고로부터 108,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게, 이 사건 각 토지에 관하여 2023. 8. 23.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이영훈

판사이진석

판사김상욱

별지