

대전지방법원 2023. 5. 31 선고 2022가단105228 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A지역주택조합

소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 김장천, 유지혜

피 고 B

소송대리인 변호사 손동광

변 론 종 결 2023. 5. 3.

판 결 선 고 2023. 5. 31.

주 문

1. 피고는 원고로부터 185,907,280원을 지급받음과 동시에 원고에게,
가. 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2023. 4. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
이행하고,
나. 위 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1의 나.항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 6. 14. 대전광역시 동구청장으로부터 대전 동구 C 일원 44,225㎡를 사업계획구역으로 하여 주택법 제11조에 따라 주택조합설립인가를 받은 지역주택조합이고, 피고는 위 사업부지 내에 있는 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 D 주식회사를 공동사업주체로 하여 위 사업부지 중 95% 이상의 소유권을 확보한 후인 2022. 7. 8. 대전광역시시장으로부터 주택건설사업계획 승인을 받았고, 대전광역시장은 같은 날 위 사업계획 승인을 고시하였다.

다. 이 사건 부동산의 2022. 10. 15. 기준 시가는 185,907,280원[=토지 157,480,000원+주택 20,363,280원+부속사 8,064,000원(증축 부분 포함)]이다1).

라. 원고는 위 사업계획 승인 전인 2022. 2. 4. 피고를 상대로 이 사건 부동산에 대한 매도청구 등의 소를 제기하였다.

그런데 이 사건이 2022. 5. 3. 조정에 회부된 후 피고가 2022. 8. 11.자 조정을 갈음하는 결정에 이의를 하자 원고는 2022. 9. 26. 주택 건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익을 포함한 이 사건 부동산의 적정 매수가격에 대한 감정을 신청하였고, 그 감정이 완료된 후 2023. 1. 17. 피고에게 그 감정평가액 수준인 190,000,000원에 이 사건 부동산을 매수할 의향이 있다는 취지로 내용증명을 발송하였으며, 여기에 피고가 아무런 회신을 하지 않자 원고는 2023. 2. 1. 이 법원에 위 시가감정 결과에 따른 화해권고결정을 요청하였고, 이에 이 법원은 그와 같은 취지가 반영된 화해권고결정을 하였으나, 피고는 위 화해권고결정에도 이의를 하였다.

그 후 원고는 2023. 4. 10. ‘위 사업계획 승인의 효력이 발생한 후로부터 주택법 제22조 제1항 후문에서 정한 (사전)협약기간인 ‘3개월 이상’이 넉넉히 경과하였으니 위 시가감정 결과를 매매대금으로 하여 피고에게 이 사건 부동산에 대한 매도청구 등을 구한다.’는 내용의 청구취지 및

청구원인 변경신청서를 제출하였다.

마. 위 변경신청서는 2023. 4. 11. 피고에게 송달되었다.

[인정근거] 갑 제1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 E의 시가감정 결과2), 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 원고와 피고 사이에 원고의 매도청구권 행사의 의사표시가 담긴 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고에게 도달한 2023. 4. 11. 이 사건 부동산에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하였다고 할 것이고, 이 사건 부동산의 2022. 10. 15. 기준 시가가 185,907,280원인 사실은 앞서 본 바와 같으며, 그 이후의 시가도 같을 것으로 미루어 인정할 수 있다.

따라서 피고는 원고가 구하는 바에 따라 원고로부터 185,907,280원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 2023. 4. 11.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 이에 대한 판단

1) 피고의 주장

이 사건 감정인은, 원고가 협의 매수한 위 사업부지 내 인접 토지인 대전 동구 F 대지 가격(㎡당 3,897,760원) 및 G 대지 가격(㎡당 4,056,000원)보다 이 사건 부동산의 평당 가격을 현저히 낮은 가격으로 평가하고, 이 사건 부동산과 직접 비교가 가능하여 가장 밀접한 거래사례인 위 F 및 위 G 각 대지의 거래사례를 전혀 참고하지 않음으로써 이 사건 감정 결과는 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 반영되는 않은 것이며, 이 사건 감정인은 비교표준지를 선정하면서도 같은 사업부지 내에 위치하고 이 사건 부동산과 인접한 위 F 및 위 G 각 대지가 아닌 다른 토지를 비교표준지로 선정함으로써 합리적인 기준을 따르지 않은 잘못도 있으므로 결국 이 사건 감정 결과는 매우 부당하다.

2) 판단

살피건대, 이 법원의 H감정평가사무소에 대한 사실조회 결과에다가 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 감정인이 위 사업부지 내에 있는 위 F 및 위 G 각 대지의 거래사례를 참고하지 않은 것이나, 위 F 및 위 G 각 대지를 비교표준지로 선정하지 않은 것이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 단정하기 어렵고, 그 밖에 이 사건 감정 결과가 개발이익을 반영하지 않는 등의 현저한 잘못이 있다고 인정할 뚜렷한 증거가 없으므로 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 윤종섭

별지

1. 대전광역시 동구 I 대 127㎡

2. 대전광역시 동구 I

 [도로명주소] 대전광역시 동구 J

 시멘트벽돌조 후형기와지붕 단층 주택 63.24㎡

 시멘트벽돌조 슬래브지붕 단층 부속사 7.8㎡

 끝.

1) 감정인 E의 시가감정 결과 참조

2) 이하 위 감정인을 가리켜 '이 사건 감정인'이라 하고, 위 시가감정 결과를 가리켜 '이 사건 감정 결과'라 한다.