

광주고등법원 2021. 7. 22 선고 2021나20094 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 겸 부대항소인

A주택재건축정비사업조합

소송대리인 변호사 김현

법무법인 유현

담당변호사 정현동, 이혜미

피고, 항소인 겸 부대피항소인

1. D

2. F

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인(유한) 현

담당변호사 안광순, 김준식

변 론 종 결 2021. 7. 1.

판 결 선 고 2021. 7. 22.

제1 심판결 광주지방법원 2020. 11. 27. 선고 2020가합53045 판결

주 문

1. 이 법원에서 확장한 원고의 청구를 포함하여 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.

가. 원고에게, (1) 피고 D은 원고로부터 548,484,250원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 1, 2

기재 부동산에 관하여, (2) 피고 F은 원고로부터 378,346,000원을 지급받음과 동시에 별지 목록
순번 3, 4 기재 부동산에 관하여, 각 2019. 7. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를
이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.

나. 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구를 기각한다.

2. 소송총비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1의 가.항 중 부동산 인도 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

청 구 취 지 및 부 대 항 소 취 지

제1심판결 중 피고 F에 대한 부분을 주문 제1의 가. (2)항과 같이 변경하고, 피고 D에 대한 부분을
아래와 같이 변경한다(원고가 이 법원에서 2021. 4. 28. 피고 D, F에 대하여 부대항소를 함으로써
청구취지를 확장하였다).

피고 D은 원고로부터 515,484,250원을 지급받음과 동시에 별지 목록 순번 1, 2 기재 부동산에
관하여 2019. 7. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을
인도하라.

항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 제1심판결문 제3쪽 7행의 “광주 남구 I일대” 다음에 “(이하

‘이 사건 정비구역’이라 한다)”를 추가하고, 제1심판결문 제4쪽 제1행의 “이 법원의 감정인”을 “제1심법원의 감정인”으로, 제7쪽 하2행의 “별지 2”를 “제1심판결문 별지 2(이하 “별지 2”라 한다)”로 각 정정하고, 제2항에서 이 법원에서의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결 이유의 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 별지 2, 3을 포함하여 제1심판결의 피고들에 대한 부분을 그대로 인용한다.

2. 이 법원에서의 추가 판단

가. 원고의 주장에 대한 판단

1) 원고의 주장

원고는 피고 D, F 소유의 별지 목록 각 부동산에 설정된 근저당권이 말소될 때까지 그 채권최고액에 해당하는 대금 지급을 거절할 수 있다. 따라서 피고 D, F은 원고로부터 위 각 부동산에 대한 감정평가액에서 위 근저당권설정등기의 채권최고액을 공제한 나머지 금액을 지급받음과 동시에 원고에게 위 각 부동산에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고, 이를 인도할 의무가 있다.

2) 관련법리

부동산매매계약에 있어 매도인이 말소할 의무를 부담하고 있는 매매목적물상의 저당권을 말소하지 못하고 있다면 매수인은 그 위험의 한도에서 매매대금의 지급을 거절할 수 있고, 이때 지급을 거절할 수 있는 대금은 매수인이 근저당권의 피담보채무액을 확인하여 이를 알고 있는 경우와 같은 특별한 사정이 없다면 근저당권의 채권최고액에 상당하는 금액이 된다(대법원 1996. 5. 10. 선고 96다6554 판결, 대법원 1988. 9. 27. 선고 87다카1029 판결 등 참조).

3) 판단

갑 제3호증의 2, 4의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 D 소유의 별지 목록 순번 1, 2 기재 부동산에 관하여 공동담보로 2019. 7. 5. 채권최고액 363,000,000원, 채무자 피고 D, 근저당권자 Z조합인 근저당권설정등기가 마쳐진 사실, 피고 F 소유의 별지 목록 순번 3, 4 기재 부동산에 관하여 공동담보로 2001. 9. 27. 채권최고액 108,000,000원, 채무자 피고 F, 근저당권자 주식회사 AA인 근저당권설정등기가 마쳐졌다가 이후 2014. 12. 11. 위 근저당권설정등기에 관하여

부기등기의 형식으로 2014. 8. 1. 회사합병을 원인으로 한 근저당권이전등기1)가 각 마쳐진 사실, 피고 D의 경우 위 근저당권의 실제 피담보채무액이 이 사건 변론종결일 기준 330,000,000원인 사실을 인정할 수 있고, 피고 F의 경우 원고가 위 근저당권의 실제 피담보채무액을 알고 있다고 볼 만한 사정을 찾아볼 수 없다. 따라서 원고는 피고 D의 경우 위 피담보채무액 330,000,000원, 피고 F의 경우 위 채권최고액 108,000,000원 상당의 매매대금에 관하여 그 지급을 거절할 수 있다. 그러므로 원고에게, 피고 D은 원고로부터 548,484,250원(별지2 감정평가표의 감정평가액 합계 878,484,250원 - 피담보채무액 330,000,000원)을 지급받음과 동시에, 피고 F은 원고로부터 378,346,000원(별지2 감정평가표의 감정평가액 합계 486,346,000원 - 채권최고액 108,000,000원)을 지급받음과 동시에 피고들 소유의 각 부동산에 관하여 2019. 7. 6.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들의 주장

가) ① 광주 남구 AB동 소재 이 사건 정비구역 내 표준지 공시지가가 AB동 소재 이 사건 정비구역 외 표준지 공시지가의 상승률과 유사한 정도에 그치는 점, ② 국토교통부 고시 광주광역시 남구 주거지역의 지가변동율(1.02833)을 시점수정치로 그대로 반영한 점, ③ 피고들 소유 토지와 비교표준지와의 지역요인 비교치를 1.00으로 결정하였고, 개별요인 비교와 관련하여 획지조건에서 열위(0.97)에 있고, 나머지는 동일하다고 평가하였으며, 그 밖의 요인 비교에서도 비교표준지와 거래사례가 환경조건, 획지조건에서만 우열을 보이고 나머지는 동일하다고 평가한 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 감정결과는 개발이익을 반영하지 않은 위법이 있다.

나) 비교표준지 기호 A2) 토지(AC)가 거래사례토지(AD)에 비해 2008년부터 2020년까지 공시지가가 평균 약 45% 높게 평가되었을 뿐만 아니라 접근조건, 환경조건 등이 훨씬 우세함에도 위 거래사례토지에 관한 개별요인 비교치를 1.045로 과소 평가한 위법이 있다.

다) 이 사건 감정결과는 기준시점이 종전자산평가의 기준시점과 6개월밖에 차이가 나지 않음에도 피고들 소유 건물의 감정평가액을 종전자산평가에 의한 건물 감정금액의 80% 또는 55의 수준으로

과소 평가한 위법이 있다.

2) 판단

가) 피고들은 이 사건 감정결과가 개발이익을 반영하지 않았다고 주장하나, 앞서 채택한 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정을 종합하면 감정인은 공시지가기준법에 따라 비교표준지를 기준으로 시점수정, 지역요인, 개별요인, 그 밖의 요인 보정 등을 거쳐 개발이익을 반영하였는바, 피고들의 위 주장은 받아들일 수 없다.

(1) 개별공시지가는 국세·지방세 등 각종 세금이나 부담금 등의 부과를 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 시장 등이 결정한 개별토지에 대한 단위면적당 가격으로서 토지가격비준표를 통한 대량평가모형을 적용하여 산정된 것이므로 이 사건 감정결과와 차이가 있을 수 있다. 또한, 표준지 공시지가에 개발이익이 반영되어 있지 않더라도, 나머지 개별요인, 그 밖의 요인 등의 단계에서 별도로 개발이익을 반영할 수 있다. 감정인은 제1심판결에서도 실시한 바와 같이 비교표준지 공시지가를 기준으로 하여 이를 대상토지의 현황에 맞게 시점을 수정하고, 지역요인 등의 보정을 거치는 등의 단계를 거쳐 개발이익을 반영하였다.

(2) 감정인이 시점수정과 관련하여 국토교통부 고시 광주광역시 남구 주거지역의 지가변동율을 그대로 반영한 것에 어떠한 위법이 있다고 보기 어렵다.

(3) 감정인이 피고들 소유 토지와 비교표준지와의 지역요인 비교치를 동등하다고 평가한 것이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보이지 않고, 개별요인은 앞서 본 바와 같이 구체성과 객관성에 의하여 비교평가하였으며, 그 밖의 요인 항목에 있어서 「감정평가에 관한 규칙」제14조 제2항 등에 따라 인근지역 또는 유사지역 평가사례와 균형을 유지하고 인근지역 지가수준을 적절히 반영하기 위하여 보정을 거쳤다.

나) 비교표준지 기호 A 토지(AC)의 공시지가가 거래사례토지(AD)의 공시지가보다 평균 약 45% 높게 평가되었다 하더라도 앞서 본 바와 같이 개별공시지가를 산정하는 방식의 특성상 이 사건 감정결과와는 평가액이 다를 수 있는 점, 감정인은 위 비교표준지와 위 거래사례지 사이의 가로조건, 접근조건, 환경조건, 획지조건, 행정적 조건, 기타 조건 등을 고려하여 비교치를 산정하였고 감정인의 평가방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없다고 보기 어려운 점 등에 비추어 볼 때 감정인이 위

비교표준지의 위 거래사례지에 대한 개별요인 비교치를 1.045로 평가한 것이 위법하다고 볼 수 없다.

다) 종전자산감정평가에서 피고 D의 건물에 관하여 추정가액으로 산정한 점(갑 제5호증 참조), 종전자산감정평가는 조합원별 출자지분을 정하기 위한 상대적 가치평가여서 시가와 차이가 날 수 있는 점 등에 비추어 보면 피고들 소유 건물에 대한 감정평가금액이 종전자산감정평가액보다 적다는 사정만으로 이 사건 감정평가가 위법하다고 볼 수 없다.

3. 결론

그렇다면 원고가 이 법원에서 확장한 피고들에 대한 청구를 포함하여 피고 D에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하고, 피고 F에 대한 청구는 모두 이유 있어 인용하여야 한다. 원고의 부대항소를 일부 받아들여 제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 변경하고, 원고의 피고 D에 대한 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 박정훈, 판사 성충용, 판사 위광하

별지

목 록

피고	순번	부동산 표시
D	1. 토지	광주 남구 R 대 231.7㎡
	2. 건물	광주 남구 R [도로명주소] 광주 남구 S 철근콘크리트조 슬래브 지붕 3층 다방, 주택, 대중음식점, 사무실 1층 주택, 대중음식점 136.32㎡ 2층 사무실 109.25㎡ 3층 사무실 109.25㎡ 지하실 다방 110.05㎡
F	3. 토지	광주 남구 V 대 164.4㎡
	4. 건물	광주 남구 V [도로명주소] 광주 남구 W 조립식판넬조 조립식판넬지붕 단층 점포 및 주택 33.12㎡ 부속건물 시멘트 벽돌조 슬래브 지붕 단층 변소 1.2㎡

.끝.

1) 근저당권자는 여전히 주식회사 AA이다.

2) 피고들은 2021. 4. 27.자 항소이유서 제13쪽에서 ‘비교표준지 기호 B’라고 기재하였으나 이는 오기로 보인다.