

인천지방법원 2021. 5. 13 선고 2020나66988 판결 [소유권이전등기절차이행 등 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 A아파트주택재건축정비사업조합

소송대리인 법무법인 유현

담당변호사 이해미

피고, 항소인 D

소송대리인 법무법인 송인

담당변호사 황은영

변 론 종 결 2021. 4. 29.

판 결 선 고 2021. 5. 13.

제1 심판결 인천지방법원 2020. 6. 24. 선고 2020가단201872 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고로부터 18,800,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 별지 목록 기재 부동산에 관하여 2019. 8. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 적을 이유는, 피고가 이 법원에서 강조하는 주장에 관하여 아래 제2항의 판단을 추가하는 외에는 제1심판결의 이유 중 피고에 대한 부분의 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 추가판단

가. 피고의 주장

1) 피고는 2006. 10.경 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)을 대금 75,000,000원에 매수하였고, 2010. 6. 22.경 이 사건 부동산을 금융기관에 담보로 제공하여 대출을 받을 당시의 감정가가 85,500,000원임에도, 제1심판결이 재건축으로 인한 개발이익을 적절히 반영하지 않은 채 이 사건 부동산의 가액을 80,000,000원으로 평가한 것은 부당하다.

2) 이 사건 부동산에 설정된 근저당권의 실제 피담보채무는 33,532,000원에 불과함에도, 제1심판결이 이 사건 부동산의 가액에서 근저당권의 채권최고액 61,200,000원 전액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도를 명한 것은 부당하다.

나. 판단

1) 갑 제12 내지 16호증의 각 기재와 제1심법원의 감정인 1에 대한 감정촉탁결과 및 사실조회결과에

변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음 사정들, 즉 ① 감정인은 ‘재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익을 포함하여 분양신청기간의 종료일 다음날인 2019. 8. 26. 기준 이 사건 부동산의 적정 매수가격’을 감정사항으로 하여 감정을 진행한 점, ② 감정인은 재건축사업의 특수성을 고려하여 거래사례비교법을 통해 이 사건 부동산의 가액을 산정하였는데, 이는 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법으로서 그 시장가치에는 개발이익이 이미 반영되어 있다고 볼 수 있는 점, ③ 감정인이 감정인으로서 지켜야 할 준칙을 위반하였다거나 달리 그 감정결과를 믿어서는 안 된다고 보아야 할 구체적인 사정에 관한 주장입증이 없는 점, ④ 이 사건 부동산과 같은 동, 같은 면적의 부동산을 소유한 조합원들의 추정 권리가액은 75,658,720원 내지 78,123,665원이고, 이 사건 부동산의 종전 평가액 76,850,000원에 원고 조합의 조합원총회에서 2020. 4. 25. 의결된 관리처분계획이 정한 추정 비례율 100.61%를 곱한 권리가액은 77,318,785원이어서 모두 감정가 80,000,000원보다 낮은 점 등에 비추어 볼 때, 제1심이 감정인의 감정결과를 채택하여 이 사건 부동산의 가액을 인정한 것은 정당하다.

2) 제1심판결에서 적절히 판단하고 있는 바와 같이, 원고 조합은 이 사건 부동산에 설정된 근저당권이 말소될 때까지 그 근저당권의 채권최고액에 상당한 대금 지급을 거절할 수 있으므로, 원고 조합의 매도청구권 행사로 인한 피고의 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기절차의 이행 및 부동산의 인도는 이 사건 부동산의 가액에서 근저당권의 채권최고액을 공제한 나머지 금액의 지급과 상환으로 이루어져야 한다.

3. 결론

제1심판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 원용일, 판사 이효인, 판사 소병진

목 록

(1등의 건물의 표시)

인천 미추홀구 H, J에 있는 K동

[도로명주소] 인천 미추홀구 L

(대지권의 목적인 토지의 표시)

1. 인천 남구 H 대 6,009㎡

2. 인천 남구 J 대 8,838㎡

3. 인천 남구 M 대 5㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 N호 철근콘크리트조 55.35㎡

(대지권의 표시)

1, 2 소유권대지권 14,852분의 39.764 끝.