

창원지방법원 2022. 11. 24 선고 2021가단126705 판결 [소유권이전등기 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 금강

담당변호사 고규정, 김원태, 안정환, 이승호, 박희진, 심우연

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 안형률

변 론 종 결 2022. 10. 27.

판 결 선 고 2022. 11. 24.

주 문

1. 피고는 원고로부터 575,000,000원을 지급받음과 동시에, 원고에게 김해시 C 답 575㎡에 관하여 2022. 9. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 각자 부담한다.
3. 제1항 중 토지 인도 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 김해시 D 일대 191필지에서 공동주택건설사업(이하 ‘이 사건 사업’이라한다)을 추진하기 위해 2021. 9. 14. 김해시장에게 사업계획 승인신청을 한 후 2021. 12. 30. 이 사건 소를 제기하였다.

나. 피고는 이 사건 사업의 사업부지에 포함된 김해시 C 답 575㎡(이하 이 사건 토지라 한다)에 관하여 2015. 10. 27.자 매매를 원인으로 2015. 10. 30. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고는 2022. 5. 31. 김해시장으로부터 이 사건 사업에 관한 사업계획승인을 받은 후 2022. 6. 3. 이 법원에 이 사건 토지에 관한 시가감정을 신청하였다.

라. 원고는 2022. 6. 3.경 유선으로 피고측에 이 사건 토지의 매매가액에 대한 의견을 구하였는데, 피고측 담당자는 평당 2,000만 원을 제시하였다. 이후 원고는 2022. 6. 14. 피고의 대표이사 E을 만난 자리에서 이 사건 토지의 가격으로 평당 600만 원을 제시하였으나, 피고는 평당 1,500만 원을 제시하여 협의가 이루어지지 않았다. 또한 E은 2022. 6. 30. 원고에게 최소 평당 950만 원 ~ 1,500만 원 정도의 가격을 제시하여 줄 것을 요구하는 한편, 감정평가 금액을 제시하는 무성의한 협의를 진행한다면 협의에 응할 수 없다는 의사를 피력하였다.

다. 감정인 F은 2022. 7. 5. 2022. 1. 6.을 기준으로 한 이 사건 토지의 시가를 566,950,000원(평당 약 330만 원)으로 평가한 감정서를 제출하였고, 이후 사실조회 회신을 통해 2022. 9. 1.을 기준으로 한 이 사건 토지의 시가를 575,000,000원으로 평가하는 의견을 제시하였다.

라. 원고로부터 토지보상협의를 위탁받은 (주)G는 피고와 2022. 7. 25., 같은 해 8. 1., 같은 해 8. 5. 각 협의를 진행하였으나, 피고는 평당 700만 원을, (주)G는 평당 620만 원을 제시하는 바람에 협상이 결렬되었다.

마. 원고는 2022. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 피고를 상대로 이 사건 토지를 감정가액인 566,950,000원에 매도할 것을 청구하는 한편, 최종적으로 이 사건 토지를 748,200,000원에 매도할 의사가 있다면 2022. 9. 20.까지 그 의사를 밝혀 달라는 취지의 제안을

하였고, 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서는 2022. 9. 16. 피고에게 도달하였다. 피고는 2022. 9. 20.자 준비서면을 통해 원고의 위 최종 제안을 거부하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증, 갑 제21 내지 23호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 대한 판단

가. 주택법에서 정한 사업계획승인을 받은 사업주체는 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자를 제외한 소유자를 상대로 3개월 이상 협의한 후에 그 대지와 지상 건축물을 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다(주택법 제22조 제1항 제2호).

나. 위 인정사실에 의하면, 원고는 사업계획승인을 받은 2022. 5. 31.부터 3개월 이상 피고와 협의를 진행한 다음 2022. 9. 13.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통해 매도청구권을 행사하였으므로, 원고의 매도청구의 의사표시가 담긴 위 청구취지 및 청구원인변경신청서 부분이 피고에게 송달된 2022. 9. 16. 이 사건 토지에 관하여 매매계약이 체결되었다.

다. 나아가 매매대금에 관하여 보건대, 이 사건 토지의 2022. 9. 1. 기준 감정평가액이 575,000,000원임은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 매매계약 성립일인 2022. 9. 16.에도 같은 금액일 것으로 추인되므로, 위 감정평가액을 이 사건 매매계약의 매매대금으로 봄이 타당하다.

라. 따라서 피고는 원고로부터 575,000,000원을 지급받음과 동시에 원고에게 이 사건 토지에 관하여 2022. 9. 16. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고는 우선, 매도청구권을 행사하기 전 3개월 동안 실질적 매수협의를 이루어지지 아니하여 원고의 매도청구권 행사가 부적법하다고 주장하나, 원고가 이 사건 소송 절차에서 선정된 감정인이 제시한 평가액을 훨씬 상회하는 매매대금을 제시하였음에도 피고가 그 두 배를 넘는 금액을 요구하면서 매도를 거부하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고의 주장은 받아들이지 않는다.

나. 피고는 또한, 감정인은 사업계획승인 이전인 2022. 1. 6.을 기준으로 이 사건 토지를

566,950,000원으로 평가하였으나, 매도청구권을 행사한 시점을 기준으로 감정평가가 이루어져야 하는 점, 비교표준지를 김해시 H 답으로 선정하였을 뿐만 아니라, 그 공시기준일을 2022. 1. 1.로 정하여 개발이익을 제대로 반영하지 아니한 점, 사업계획 승인 이전의 거래사례를 선정하는 등 거래사례를 잘못 선정한 점 등을 고려하면, 감정인의 감정평가액을 신뢰할 수 없다는 취지의 주장을 한다.

그러나 감정인의 감정 결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 하는바[대법원 2009. 7. 9. 선고 2006다67602(본소), 2006다67619(반소) 판결 등 참조], 2022. 9. 1.을 기준으로 다시 산정한 이 사건 토지의 시가가 575,000,000원임은 앞서 본 바와 같고, 표준지 공시지가는 매년 1월 1일을 기준으로 공시되는 점, 주택건설사업계획은 토지의 상당 부분이 매입되어야 비로소 승인되므로, 원고가 이 사건 사업 지역에 토지 매입을 시작한 최초 시점에서 상당한 기간이 경과한 2022. 9. 1.경 이미 개발이익이 반영된 상태로 토지가 거래되고 있었을 것으로 보이는 점 등의 사정을 고려하면, 피고가 주장하는 사유만으로는 감정인의 시가감정에 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 보기 어려우므로, 피고의 위 주장도 받아들이지 아니 한다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사 이봉수