

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건	2019다235566 소유권이전등기
원고, 피상고인	삼계두곡지역주택조합
	소송대리인 법무법인 로투스 외 1인
피고, 상고인	피고 1 외 2인
	소송대리인 법무법인 센트로
	담당변호사 김향훈 외 1인
원 심 판 결	부산고등법원 2019. 5. 2. 선고 (창원)2018나13830 판결
판 결 선 고	2019. 11. 28.

주 문

원심판결 중 피고 3 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산고등법원에 환송한다.
피고 1, 피고 2의 상고를 모두 기각한다.
원고와 피고 1, 피고 2 사이에 생긴 상고비용은 피고 1, 피고 2가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 피고 3이 소유하는 토지에 대한 매매대금 산정에 관한 주장

가. 주택건설사업을 시행하려는 사업주체는 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이때 매도청구에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용한다(주택법 제22조). 여기에서 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택건설사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 주택건설로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 등 참조).

나. (1) 원심판결 이유와 이 사건 기록에 따르면, 제1심 감정인은 다음과 같은 방법으로 이 사건 제3부동산의 시가를 평가하였고, 원심은 그와 같은 감정결과를 채택하여 이 사건 제3부동산에 대한 매매대금을 산정하였다.

이 사건 제3부동산은 부정형 토지로서 지목이 구거이고 현황이 도로이다. 비교표준지인 김해시 (주소 생략) 토지와 비교하여 개별요인 중 가로조건은 비교표준지보다 우세하고, 접근조건, 환경조건과 기타조건은 유사하지만, 획지조건(면적, 형상 등)은 0.65, 행정조건(지목 등)은 0.5로 열세하다. 이렇게 산정한 개별요인 격차율(0.335)과 기타 요인의 보정치 등을 고려하여 단가를 결정한다.

(2) 그러나 원심의 판단은 그대로 받아들이기 어렵다.

위에서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 제3부동산의 지목이 구거이고 현황이 도로일지라도 원고가 추진하는 주택건설사업이 시행되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 그 시가는 주택건설사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지 시가와 동일하게 평가해야 하고, 다만 형태, 면적 등 획지조건 등 개별요인을 고려하여 감액 평가할

수 있을 뿐이다(대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결 등 참조). 지목이 구거라는 이유만으로 행정조건을 열세로 반영하는 것은 실질적으로는 개발이익을 반영하지 않고 현재의 지목과 현황을 기준으로 시가를 산정한 것으로 볼 수 있다.

그런데도 원심이 위와 같은 감정결과를 채택하여 이 사건 제3부동산의 매매대금을 정한 것은 매도청구권 행사에서 시가 산정에 관한 법리를 오해한 것이다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

2. 나머지 상고이유 주장

가. 원심은 원고의 매도청구권 성립 등에 관하여 다음과 같이 판단하였다.

원고는 주택법 제22조 제1항 제1호가 정한 주택건설대지면적의 95% 이상의 사용권을 확보하였다. 제1심 감정인의 부동산 시가 감정기준일인 2018. 7. 12.과 원고와 피고들 사이의 매매계약 체결일인 2018. 8. 30. 사이에 시간적 간격은 있으나 그 기간 동안 시가가 변동할 만한 특별한 사정이 보이지 않으므로 이 사건 각 부동산에 관한 2018. 8. 30.의 시가도 2018. 7. 12.의 시가와 같은 것으로 추인된다.

나. 원심판결 이유를 적법하게 채택한 증거에 비추어 보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 주택법 제22조 제1항 제1호에 관한 해석, 시가감정 방법이나 감정인 선정절차 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

피고 3의 상고는 일부 이유 있어 원심판결 중 피고 3 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송한다. 피고 1, 피고 2의 상고는 이유 없으므로 이를 모두 기각하고, 원고와 피고 1, 피고 2 사이에 생긴 상고비용은 피고 1,

피고 2가 부담하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	이동원
-----	-----	-----

	대법관	조희대
--	-----	-----

주심	대법관	김재형
----	-----	-----

	대법관	민유숙
--	-----	-----