

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다226490 소유권이전등기등
원고, 피상고인 서초신동아아파트주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인(유한) 한별 담당변호사 변선보
피고, 상고인 대한예수교장로회 ○○교회
소송대리인 법무법인 센트로
담당변호사 고흥석 외 11인
원 심 판 결 서울고등법원 2020. 2. 6. 선고 2018나2048756 판결
판 결 선 고 2020. 12. 10.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고의 매도청구권 행사가 부적법하다는 취지의 주장에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로, 원고가 추정분담금 등의 정보를 제공하지 아니하여

원고의 매도청구권 행사를 위한 최고가 부적법하다는 취지의 피고 주장, 이 사건 설립인가처분은 정비구역의 지정과 정비계획 없이 이루어져 원고의 매도청구권 행사가 부적법하다는 취지의 피고 주장을 모두 배척하였다.

원심 판결 이유를 기록과 관련 법리에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 매도청구권에 관한 법리오해, 종교의 자유와 재산권 보장 등에 관한 헌법 위반 등의 잘못이 없다.

2. 종물 등에 대한 평가가 누락되었다는 취지의 주장, 비교표준지, 비교거래사례 선정의 잘못으로 인하여 개발이익이 제대로 반영되지 않았고 자본수익률 적용에도 잘못이 있다는 취지의 주장에 대하여

원심은 제1심 감정인의 감정결과와 제1심 감정인의 사실조회회신결과를 채택하여 원심판결 별지(이하 '별지'라고 한다) 목록 기재 각 부동산에 대한 매매대금을 산정하면서, 그 판시와 같은 이유로 이를 다투는 피고의 주장을 모두 배척하였다.

원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 감정에 관한 법리를 오해하는 등의 잘못이 없다.

3. 일괄평가에 잘못이 있다는 주장에 대하여

가. 원심은 제1심 감정인의 감정결과와 제1심 감정인의 사실조회회신결과를 채택하여 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 매매대금을 산정하면서, 다음과 같은 이유로 제1심 감정인이 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산(대지사용권 포함)을 일괄평가한 데에 잘못이 없다고 판단하였다.

1) 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산(△△△호, □□□호, ◇◇◇호)은 호

별 구분 없이 모두 피고의 모임 및 활동 등에 이용되고 있으므로 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 볼 수 있다.

2) 피고가 위 각 호실을 휴게실, 공부방, 예배실로 칭한다고 하여 별개의 물건이라고 보기는 어렵다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제3조 제3항은 "감정평가의 공정성과 합리성을 보장하기 위하여 감정평가법인등이 준수하여야 할 세부적인 원칙과 기준은 국토교통부령으로 정한다."라고 규정하고 있다. 그 위임에 따른 「감정평가에 관한 규칙」 제7조 제1항은 "감정평가는 대상물건마다 개별로 하여야 한다."라고, 제2항은 "둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다."라고 규정하고 있다. 따라서 둘 이상의 대상물건에 대한 감정평가는 개별평가를 원칙으로 하되, 예외적으로 둘 이상의 대상물건에 거래상 일체성 또는 용도상 불가분의 관계가 인정되는 경우에 일괄평가가 허용된다 (대법원 2018. 1. 25. 선고 2017두61799 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면 제1심 감정인이 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산을 일괄 평가한 것은 타당하다고 보기 어렵다.

가) 1984. 4. 10. 제정된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 1985. 4. 11. 시행되기 전인 1979. 12. 28. 원심 판시 2차 상가에 관하여 소유권보존등기가 마쳐졌는데, 당시는 위 법률에 따른 집합건물등기부가 작성되기 전이었다. 위 2차 상가의 경우 현재까지 집합건물등기가 되지 않고 각 호수별로 건물등기가 마쳐져 있는데, 이

중 별지 목록 제1항 기재 부동산에 관하여 2009. 1. 13. 피고 앞으로 소유권이전등기가, 별지 목록 제2항 기재 부동산에 관하여 2014. 6. 18. 피고 앞으로 소유권이전등기가, 별지 목록 제3항 기재 부동산에 관하여 2014. 6. 18. 피고 앞으로 소유권이전등기가 각 마쳐졌다.

나) 2016. 11. 22. 기준으로 피고는 교회의 부속시설로서 별지 목록 제1항 기재 부동산을 소예배실, 소회의실, 탁구장으로, 별지 목록 제2항 기재 부동산을 성경공부방으로, 별지 목록 제3항 기재 부동산을 휴게실로 각 이용하고 있으나, 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산은 실질적인 구분건물로서 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있다.

다) 제1심 감정인은 피고가 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산을 교회의 부속시설로 이용하고 있다는 이유로 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산(대지사용권 포함하여)을 일괄평가하면서, 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산의 총 전유면적 542.4m^2 (= 별지 목록 제1항 기재 부동산의 전유면적 319.68m^2 + 별지 목록 제2항 기재 부동산의 전유면적 141.39m^2 + 별지 목록 제3항 기재 부동산의 전유면적 81.33m^2)와 비교거래사례의 전유면적 66.18m^2 를 비교하여 규모 면에서 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산이 비교거래사례보다 열세라고 평가하였고, 이를 개별요인에 반영하였다.

라) 그런데 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산에 대하여 개별적으로 평가가 이루어질 경우에는 규모 면에서도 비교거래사례의 전유면적과 개별적인 비교가 이루어지게 되고 이는 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산의 각 개별요인에 반영될 것이다. 이 경우 각 개별요인 수치는 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산을 일

괄하여 평가할 경우의 개별요인 수치보다는 각 부동산의 평가에 유리하게 작용할 것으로 보이고 따라서 이때의 평가금액의 합계액은 제1심 감정인이 행한 바대로 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산을 일괄적으로 평가한 금액보다 많을 가능성이 있다.

마) 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산은 실질적인 구분건물로서 구조상 독립성과 이용상 독립성이 유지되고 있을 뿐 아니라 피고가 앞서 본 바와 같이 순차적으로 각각의 소유권을 취득하였던 것처럼 개별적으로 거래대상이 된다고 보이고 나아가 개별적으로 평가할 경우의 가치는 앞서 본 바와 같이 일괄적으로 평가한 경우의 가치보다 높을 수 있다. 그러므로 피고가 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산을 교회의 부속시설로 이용하고 있다는 등의 사정만으로 별지 목록 제1 내지 3항 기재 각 부동산이 일체로 거래되거나 용도상 불가분의 관계에 있다고 단정하기 어렵다.

3) 그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 위 각 부동산을 일괄평가한 제1심 감정인의 감정결과에 잘못이 없다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 일괄평가 요건에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단 하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김재형

 대법관 민유숙

주 심 대법관 이동원

 대법관 노태악