

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다238349 소유권이전등기
원고, 상고인 신반포3차경남아파트주택재건축정비사업조합
소송대리인 법무법인(유한) 광장 외 1인
피고, 피상고인 피고
소송대리인 법무법인 케이씨엘 외 1인
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2020. 5. 27. 선고 2019나54001 판결
판 결 선 고 2022. 7. 14.

주 문

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 각 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 관하여

가. 재건축사업의 사업시행자가 정비구역 내 토지소유자에 대하여 구 「도시 및 주거환경정비법」(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 전부개정되기 전의 것) 제39조에 의한 매도청구권을 행사하면 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 그 토지에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립되고 이때의 시가란 매도청구권이 행사된 당시의 토지의 객관적 거래가격이다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결 참조). 도로로 점유·사용되는 토지의 거래가격은 당해 토지의 현실적 이용상황이 주위 토지와 같이 변경되었을 것임이 객관적으로 명백하게 된 때 등의 사정이 없는 한 원칙적으로 도로로 제한된 상태, 즉 도로인 현황대로 감정평가하여야 한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2001다60866 판결 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 이 사건 토지는 1970년대 아파트지구기본개발 계획 당시부터 도로로 사용되어 왔고 2004. 12. 27. 도시계획시설(도로)로 결정·고시되었으며 2017. 4. 27. 이 사건 재건축사업구역 정비계획 고시에서도 도로로 결정·고시되었고 현재 지목도 도로인 사실, 원고가 이 사건 토지를 취득하여 정비기반시설로 새로 설치한 다음 지방자치단체에 무상 귀속시킴으로써 재건축사업 후에도 공동주택 부지가 아닌 도로로 사용될 예정임이 명백한 사실을 알 수 있다. 이러한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 토지의 거래가격은 도로인 현황대로 감정평가하여야 한다. 그런데도 원심은 이 사건 토지에 관하여 공동주택 부지의 일부가 된다고 보아 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우 인근 대지 시가와 동일하게 평가하여야 한다고 판단하였다. 원심판단에는 재건축사업 정비구역 내 편입되는 토지의 시가 평가 방법에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 원고 패소 부분

을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 안철상

 대법관 노정희

주 심 대법관 이흥구