

의정부지방법원 고양지원
판 결 선 고 조 서

사 건 2020가단78496 매도청구의 소
판 사 허정훈 기 일 : 2021. 1. 28. 14:05
법 원 주 사 도창연 장 소 : 505호 법정
공개 여부 : 공 개

사건과 당사자의 이름을 부름

원고 및 소송대리인 법무법인 민주 담당변호사 최성대 각 불출석

피고 김훈용 불출석

판사

판결원본에 의하여 판결선고

법 원 주 사 도창연



판 사 허정훈



의정부지방법원 고양지원

판 결

사 건 2020가단78496 매도청구의 소

원 고 주식회사 태우디앤씨

서울 영등포구 의사당대로1길 25, 802호(여의도동, 하남빌딩)

대표자 사내이사 박병우

소송대리인 법무법인 민주

담당변호사 최성대

피 고 김훈용

서울 구로구 경인로 661, 102동 1708호(신도림동, 신도림1차푸르지오)

변 론 종 결 2021. 1. 7.

판 결 선 고 2021. 1. 28.

주 문

1. 피고는, 원고로부터 307,777,800원을 지급받음과 동시에, 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2020. 5. 31.자 매매를 원인으로 한 각 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 각 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항 중 부동산 인도부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

○ 원고는 파주시 문산읍 선유리 878-1 외 156필지 지상(이하 '이 사건 사업부지'라 한다)에 주택건설사업계획승인을 받은 주식회사 정은이앤씨(이하 '정은이앤씨'라 한다)로부터 사업권을 양도받고 파주시로부터 사업주체변경승인을 받아 이 사건 사업부지에 아파트건설 시행사업을 하는 법인이다.

○ 이 사건 사업부지 중 피고는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2003. 9. 2. 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳐, 이 사건 변론종결시까지 소유권을 가지고 있다.

○ 정은이앤씨는 2011. 4. 25. 파주시로부터 주택법에 따른 사업계획승인을 받았다(이하 '이 사건 사업'이라 한다).

○ 정은이앤씨는 피고에게 2019. 7. 15.에 '7월 12일 계약이 완료되었습니다. 수용범위 95프로가 넘었습니다. 7월 26일 금요일까지 2차 매매계약 마감을 하려고 하니 서둘러 계약하시기 바랍니다. 이후 회사에서 매도청구, 토지수용방침으로 전환합니다'라는 메시지를, 2019. 8. 15.에 '8월 14일 수요일 동문에서 내용증명을 발송했습니다. 저희 감정평가사가 명시한 평단가를 잘 살펴보시고, 저희와 대화 나눠보셨으면 합니다'라는 메시지를 보냈고, 2019. 8. 21.에 그 내용증명우편물을 촬영한 사진을 전송하였다.

○ 위 내용증명우편의 내용은 '피고의 토지도 원만히 협의매수하고자 한다. 협의불응

시 주택법 제21조 및 제22조에 의한 매도청구 및 토지수용이 가능하게 된다. 감정가격에서 적절한 범위내로 원만한 협의를 진행코자 한다'는 내용과 정은이앤씨측의 감정가격이 기재되어 있었다. 이후에도 정은이앤씨측에서 협의를 요청하는 연락을 하였으나 피고는 협의할 생각이 없음을 알렸다.

○ 그 후 원고는 정은이앤씨로부터 이 사건 사업을 양수하기로 하고 토지주들로부터 매매계약승계확인서를 받고, 기존 토지사용승낙서를 원고의 토지사용을 승낙하는 서류로 사용하는데 대하여 토지주들로부터 동의를 받았다. 그리고 원고는 건축주를 정은이앤씨에서 원고로 변경한 다음 2019. 11. 21. 파주시로부터 이 사건 사업주체를 정은이앤씨에서 원고로 변경하는 내용의 주택건설사업계획변경승인을 받았다. 이 당시 원고는 이 사건 사업부지 중 95% 이상의 사용권원을 확보하였다.

○ 원고는 피고에게 2019. 12. 2. '토지매수요청 건(1차)'라는 제목으로 사업주체가 변경되었고, 원고와 이 사건 부동산의 매수 협의진행 및 계약체결을 요청한다는 문서를 보냈고, 2020. 1. 8.에 '토지매수요청 건(2차)'라는 제목으로 '기존 감정가의 1.8배를 제안하였고, 피고가 이를 거부하였는데, 협의를 되지 아니하면 매도청구소송을 제기할 수밖에 없으므로 협의를 부탁드립니다'는 내용의 문서를 보냈으며, 2020. 3. 9.에 '부동산 매수 요청 건(3차)'라는 제목으로 '최종적으로 보상이 3억 5000만 원으로 금액을 제시합니다. 그 동안 피고가 협의를 거부하였는데, 주택법상 매도청구 요건인 3개월 협의기간이 곧 도래하게 된다. 원만한 협의를 희망하니 빠른 시일내 협의를 부탁드립니다'라는 내용증명우편을 보냈다.

○ 이 사건 부동산의 감정평가액은 2020. 5. 31.을 기준으로 307,777,800원이다.

○ 이 사건과 관련된 주택법 규정은 다음과 같다.

주택법

제15조(사업계획의 승인)

- ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수
- ② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

제21조(대지의 소유권 확보 등)

- ① 제15조 제1항 또는 제3항에 따라 주택건설사업계획의 승인을 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조에 따른 지구단위계획(이하 "지구단위계획"이라 한다)의 결정이 필요한 주택건설사업의 해당 대지면적의 80퍼센트 이상을 사용할 수 있는 권원[제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하는 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)의 경우에는 95퍼센트 이상의 소유권을 말한다. 이하 이 조, 제22조 및 제23조에서 같다]을 확보하고(국공유지가 포함된 경우에는 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 사업주체에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류를 사업계획승인권자에게 제출하는 경우에는 확보한 것으로 본다), 확보하지 못한 대지가 제22조 및 제23조에 따른 매도청구 대상이 되는 대지에 해당하는 경우

제22조(매도청구 등)

- ① 제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당

주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능
2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(괄호 안 생략)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제1 내지 8호증의 각 기재(가지번호 포함), 감정인 김동훈의 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 매도청구 부분에 대한 판단

가. 매도청구권 행사의 자격 여부(3개월 이상 협의 이외의 요건들)

1) 주택법 제22조 제1항에 의하면, 주택건설사업계획승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있고, 이 경우 매도청구의 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다. 이 때 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 95 이상에 대하여 사용권원을 확보한 경우에는 나머지 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있다(제1호)

2) 위 인정사실 및 관련 법령에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고는 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체인 정은이앤씨로부터 사업권을 양수하여 파주시로부터 사업주체변경승인을 받은 자로서 이 사건 사업부지의 95% 이상의 사용권원을 확보하였으므로, 피고에게 주택법 제22조에 따른 이 사건 부동산의 매도청구를 할 수 있는 지위에 있다.

3) 이에 대하여 피고는 주택법상 매도청구는 주택법상 사업계획승인을 얻은 사업주체만이 매도청구 가능하나, 원고는 사업주체변경승인만 받았을 뿐 최종 사업계획변경승인을 받지 못하였기에 주택법상의 매도청구 자격이 없다고 주장한다. 그러나 사업계획변경승인을 받기 전이라고 할지라도 사업주체로서 변경승인을 받은 상태에서 사업부지의 95%의 사용권원을 확보한 경우 협의절차 진행이 가능한 것으로 해석되고, 사업계획변경이 승인되지 않는 경우 기존 승인받았던 사업계획으로 이 사건 사업을 진행하게 되는 것이므로 달리 매도청구의 자격이 없다고 할 수 없으며, 실제 원고가 2020. 10. 26. 사업계획변경승인을 파주시로부터 받았으므로, 피고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

나. 협의요건 충족 여부(3개월 이상 협의와 매도청구 기간 요건 관련)

1) 원고와 정은이앤씨가 동일한 법인인지 여부

피고는 원고와 정은이앤씨가 상호만 다를 뿐 동일한 법인이므로, 원고가 정은이앤씨가 실시한 매도협의를 효과를 제외하고 원고 자신만의 매도협약에 관한 효력만 주장할 수는 없다고 한다.

그러나 갑 제2, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 피고가 주장하는 근거인 파주시의 2019. 11. 21.자 사업계획변경승인고시에서 원고와 정은이앤씨의 영업소 소재지가 동일하게 기재되어 있었으나 2019. 11. 25. 파주시가 정정고시를 통하여 원고의 소재지를 법인등기부상 소재지로 정정한 점, 법인등기부상 원고의 소재지와 정은이앤씨의 소재지는 전혀 다르고, 이사 및 감사 등도 전혀 다른 점, **비록 직원들 중 일부가 동일하다고 하더라도 그것만으로 법인이 동일하다고 볼 수는 없고, 오히려 사업을 양수하면서 그 직원들을 그대로 이직하도록 한**

것으로 보일 뿐인 점 등을 종합하여 보면, 원고와 정은이앤씨는 별개의 법인임이 인정된다.

2) 협의기간 및 매도청구 기간 준수 여부

가) 주택법 제22조 제1항은 "제21조 제1항 제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 해당 주택건설 대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다."라고 규정하고 있을 뿐 협의의 방법이나 시한 등에 대해서는 아무런 제한을 두고 있지 아니하므로, 그 협의는 매도청구권의 행사에 의한 권리를 주장하는 소제기 이후에 이루어져도 무방하고, 소송절차 내외를 불문하므로 소송 과정에서 진행된 조정절차를 통하여도 이루어질 수 있다. 또한, 위 '협의'는 구체적이고 실질적인 협의를 뜻하고, 그와 같은 협의 요건을 갖추었는지 여부를 판단할 때에는 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체가 매매가격 또는 그 산정을 위한 상당한 근거를 제시하였는지, 사업주체가 협의 진행을 위하여 노력하였는지, 대지 소유자가 협의에 어떠한 태도를 보였는지 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여야 하며, 그 요건 충족에 대한 증명책임은 사업주체가 부담한다(대법원 2014. 8. 26. 선고 2013다99256 판결 등 참조).

주택건설사업의 양수인이 사업주체변경을 내용으로 하는 사업계획변경승인을 받은 경우 종전 사업주체가 부담하고 있는 공법상의 권리의무를 승계하는 것은 별론으로 하더라도, 새로운 사업주체가 종전 사업주체의 사법상 권리의무를 당연히 승계하는 것은 아니다(대법원 1987. 6. 23. 선고 86다카2336 판결, 2002. 10. 22. 선고 2002다45376 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건을 보면, ① 원고가 정은이앤씨의 매도청구권을 위한 협의 시도에 따른 법률효과를 승계하였다고 볼 수는 없고, 원고가 이 사건 사업주체변경승인을 받은 이후 피고에 대하여 협의를 제안한 2019. 12. 2.을 3개월 이상 협의의 기산일로 보아야 하는 점, ② 원고는 그로부터 3개월이 지난 2020. 3. 9. 피고에게 최종적으로 협의종료 후 매도청구를 하는 소를 제기할 예정임을 알렸고, 그로부터 2개월 내인 2020. 4. 3.에 이 사건 소를 제기하여 매도청구 기간을 도과하지 아니한 점, ③ 기존 정은이앤씨는 피고에게 협의를 요청하면서 자체적으로 감정한 감정가를 182,750,000원으로 제시하면서 1.5~1.8배의 금액을 제시하였고, 원고도 협의의 가격으로 위 감정가의 1.8배인 328,950,000원을 제시함으로써 실질적 협의를 위한 상당한 근거를 제시하였던 점, ④ 원고는 이후 이 사건 소송 계속 중 이 법원의 감정을 통하여 산정된 감정가를 훨씬 상회하는 가액으로 피고에게 매도제안을 하였으나 피고가 이를 거부하였던 점, ⑤ 피고는 기존 협의 기간 중에도 협의를 거부하였을 뿐만 아니라 이 사건 소송 계속 중에도 협의를 할 의사가 전혀 없다는 태도를 보이고 있는 점 등을 종합하여 보면, 원고가 매도청구를 위한 협의기간 및 매도청구권 행사기간을 준수하였다고 할 것이다.

3) 따라서 원고는 주택법 제22조 제1항 제1호에 따라 피고를 상대로 이 사건 부동산에 관한 매도청구를 할 수 있다. 그리고 원고가 3개월 이상 협의한 이후에 원고의 매도청구 의사가 담긴 이 사건 소장이 2020. 5. 31. 피고에게 도달하였음은 기록상 명백하므로, 원고와 피고 사이에 원고가 피고에게 매도청구권 행사의 의사를 최종적으로 표시한 것으로 볼 수 있는 2020. 5. 31. 이 사건 부동산에 관하여 그 시가를 매매대금으로 하는 매매계약이 성립되었다.

다. 매매대금의 산정

1) 주택법 제22조 제1항에 기초한 매도청구권의 행사로 인하여 시가에 의한 매매 계약이 성립하게 되는 경우에 '시가'라 함은 매도청구권이 행사된 당시의 매도청구 대상이 되는 부동산의 객관적 거래가격으로서 그 부동산에 관하여 주택건설사업계획 승인처분이 있었다는 것을 전제로 하여 주택건설사업으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결, 대법원 2019. 11. 28. 선고 2019다235566 판결 등 참조).

그리고 감정인의 감정결과는 그 감정방법 등이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 없는 한 이를 존중하여야 한다(대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다70420, 70437 판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건을 살피건대, 위 인정사실에서 본 바와 같이 감정인 김동훈에 대한 감정촉탁결과에 의하면, 2020. 5. 31. 기준 이 사건 부동산의 시가는 307,777,800원이다.

3) 피고가 위 감정이 개발이익을 제대로 반영하지 못하였다고 주장하고 있으나, 위 감정촉탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 비추어 보면, 감정인 김동훈은 이 사건 부동산의 시가를 평가함에 있어 주택건설사업으로 인하여 예상되는 개발이익까지 고려하여 판단하였음을 인정할 수 있고, 그 감정결과에 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

① 주택법 제22조 제1항에서 정하는 시가의 의미는 매도청구권이 행사된 당시의 토지나 건물의 객관적 거래가격으로서 주택건설사업계획이 반영되어 그로 인하여

발생할 것이 예상되는 개발이익이 포함된 가격이나, 위 발생할 것으로 예상되는 개발 이익은 주택건설사업이 완료되기 전까지 현실화·구체화되지 아니한 미실현이익이나 장래비용부담을 전제로 한 개발이익을 현재 시점에서 미리 예측하여 이를 전부 반영하라는 취지가 아니라, 주택건설사업이 진행됨에 따라 점차 구체화되는 당시의 개발이익을 그 시가 산정에 반영하라는 취지이다.

② 위 감정인은 이 사건 부동산의 평가에 있어서 이 사건 사업지구 내에 있는 개발이익이 반영된 비교표준지를 선정하여 여러 가지 비교치와 보정치를 적용함으로써 충분한 개발이익을 반영하여 그 시가를 산정하였다.

라. 소결

그 결과 피고는 원고에게 원고의 주택법상 매도청구권 행사로 성립된 매매계약에 따라 원고로부터 매매대금 307,777,800원을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

3. 인도청구 부분에 대한 판단

앞서 본 바와 같이 원고와 피고 사이에 이 사건 부동산에 관하여 매매계약이 체결되었음이 인정된 이상 피고는 원고로부터 위 매매대금을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 원고에게 인도할 의무가 있다.

3. 결론

따라서 피고는 원고로부터 이 사건 부동산의 매매대금 307,777,800원을 지급받음과 동시에, 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 소장 부분 송달일로서 매매계약 성립일인 2020. 5. 31.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 위 부동산을 인도할 의무를 부담한다.

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 한다.

판사

허정훈

허정훈



열람용

별지

목 록

1. 경기도 파주시 문산읍 선유리 892-11 대 215m²
2. 경기도 파주시 문산읍 선유리 892-11 지상
연와조 시멘와즙 2층 건 주택
건평 23평 6홉 8작
외 2층 평 5평 6홉 6작 끝.

열람용