

## ■ 최신 판례 ■

**[건설부동산] 재건축사업 매도청구에서의 매매대금 산정 기준**

정원 변호사 | 윤성후 변호사

재건축사업에서 토지만 소유한 자를 상대로 매도청구권을 행사할 경우, 도로 부지는 그 현황대로의 시가를 기준으로 매매대금을 산정하여야 하는지

**1. 사실관계**

구리 수택42통지구 주택재건축사업에서 재건축조합은 정비구역 내에 토지만 소유하고 있는 피고들을 상대로 하여 도시정비법 제39조 제2호에 따른 매도청구권을 행사하였습니다.

그런데 이 사건에서 피고들이 소유한 토지는 도로로써 인근 주민의 통행에 제공되고 있었으며, 도로부지는 사적 사용이 상당히 제한되므로 인근 대지에 비해 낮은 가격으로 거래되는 것이 보통입니다.

**2. 쟁점**

재건축사업에서 정비구역 내 토지만 소유한 자를 상대로 매도청구권을 행사할 경우, 매도청구권 행사 당시 도로로 사용되고 있던 토지는 그 현황대로 인근 대지에 비해 저감된 시가를 기준으로 하여 매매대금을 산정하여야 하는지

**3. 판시사항**

이 사건 각 토지의 현황이 도로일지라도 주택재건축 사업이 추진되면 공동주택 부지의 일부가 되는 이상 그 시가는 재건축사업이 시행될 것을 전제로 할 경우의 인근 대지의 시가와 기본적으로 동일하게 평가하되, 다만 이 사건 각 토지의 형태, 주요 간선도로와의 접근성, 획지조건 등 개별요인들을 고려하여 감액 평가하는 방법으로 산정하는 것이 타당하다고 할 것인바, 이와 달리 원심이 현황이 도로라는 이유만으로 인근 대지 가액의 3분의 1로 감액한 평가액을 기준으로 시가를 산정한 것은 매도청구권 행사에 있어 시가 산정에 관한 법리를 오해하여 판단을 그르친 것이다.

#### 4. 해설

대법원은, 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재건축사업의 시행자가 같은 법 제39조 제2호에 의하여 토지만 소유한 사람에 대하여 매도청구권을 행사하면 그 매도청구권 행사의 의사표시가 도달함과 동시에 그 토지에 관하여 시가에 의한 매매계약이 성립하는바, 이때의 시가는 매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격으로서, 주택재건축사업이 시행되는 것을 전제로 하여 평가한 가격, 즉 재건축으로 인하여 발생할 것으로 예상되는 개발이익이 포함된 가격을 말한다고 판시하였습니다(대법원 2009.3.26. 선고 2008다21549, 21556, 21563 판결). 결국 이 사건의 쟁점은 위 판례의 법리를 '도로로 사용되고 있는 토지'에 어떻게 적용할 것인지의 문제입니다.

이에 대하여 원심은, 피고들 소유의 토지는 인근 주민의 통행에 제공된 도로로 이미 교환가치가 현저히 저감된 상태이고, 재건축사업구역에 편입된다는 사정만으로는 기존의 가치 저감상태에서 벗어날 수 없다는 이유로, 피고들 소유의 토지를 인근 대지의 1/3 가액으로 산정한 감정평가액을 정당한 것으로 인정하여 매매대금을 산정하였습니다. 매도청구권 행사 당시의 시가를 판단하는 것인 만큼, 토지의 현황을 기준으로 시가를 산정한 셈입니다.

하지만 대법원의 판단은 달랐습니다. 피고들이 가진 토지들의 현황이 도로라 하더라도 주택재건축사업이 추진되면 피고들의 토지도 공동주택 부지의 일부가 되는 것이므로 재건축사업이 시

행될 경우를 전제로 한 인근 대지의 시가를 기준으로 평가하되, 토지의 형태, 간선도로와의 접근성, 획지조건 등의 개별요인을 고려하여 감액 평가해야 한다고 판시하였습니다.

감정평가에 관한 일반적인 기준으로 사용되는 국토교통부 고시 「감정평가에 관한 규칙」은 특별한 사정이 없는 한 기준시점에서의 이용상황에 따라 판단해야 한다는 “현황기준의 원칙”을 규정하고 있고(제6조), 매도청구권 행사 시점의 토지의 현황은 “도로”이므로 원심과 같이 일단은 그 현황대로의 시가를 기준으로 하는 것이 “매도청구권이 행사된 당시의 객관적 거래가격”이라는 앞선 판례의 문언과 더 잘 부합하는 것으로 보이기도 합니다.

그럼에도 대법원이 토지의 현황 대신 장래의 용도까지 감안하여 인근 대지의 시가를 기준으로 매매대금을 산정케 한 것은, 재건축사업이 시행되었을 것을 전제로 한 가액을 정당하게 보상해야 한다는 재건축사업에서의 보상의 원칙과 매도청구권 행사에서의 토지 소유자는 자신의 의사와 무관하게 해당 토지의 소유권을 상실하는 지위에 있어 충분히 보상해야 한다는 점을 충실히 고려한 것으로 보입니다. 대법원이 부동산의 시가 산정에 관한 일반적인 기준과는 다른 법리를 제시하면서까지 재건축사업으로 인해 소유권을 상실하는 토지소유자를 보호하고자 한다는 점은 염두에 둘 필요가 있어 보입니다.

#### 5. 다운로드 : [대법원 2014. 12. 11. 선고 2014다41698 판결](#)