

광주고등법원 2015. 10. 14 선고 2014나4278 판결 [건물 철거 및 토지인도]

재판경과

광주고등법원 2015. 10. 14 선고 2014나4278 판결

광주지방법원 2014. 10. 10 선고 2013가합11524 판결

전 문

원고, 피항소인 1. 한국종합건설 주식회사

2. 주식회사 대광

피고, 항소인 A

변론 종결 2015. 8. 26.

판결 선고 2015. 10. 14.

제1심판결 광주지방법원 2014. 10. 10. 선고 2013가합11524 판결

주 문

1. 당심에서 추가된 청구를 포함하여 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 피고는 원고들에게 26,869,222원과 그중 3,969,336원에 대하여는 2014. 7. 26.부터, 22,899,886원에 대하여는 2015. 8. 27.부터 각 2015. 10. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고들의 피고에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

2. 소송총비용 중 1/10은 원고들이, 나머지 9/10는 피고가 각 부담한다.

3. 제1의 가.항 중 제1심 판결에서 가집행의 선고가 없었던 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고들에게 26,869,222원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고들은 당심에서 토지인도 청구를 취하하고, 임료 상당의 손해배상청구에 대하여는 지연손해금청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 피고에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고들은 주택건설사업 등을 목적으로 설립된 법인들이다.
- 2) 피고는 2005. 8. 17. 광주지방법원 1 강제경매절차에서 별지 1. 목록 제1항 기재 토지를 매수하여 같은 해 9. 14. 위 법원의 촉탁에 따른 소유권이전등기를 마쳤고, 2004. 6. 26. 광주광역시를 상대로 별지 1. 목록 제2, 3항 기재 각 토지에 관하여 환매권을 행사하여 2004. 8. 16. 위 각 토지에 관한 소유권이전등기를 마치는 등, 별지 1. 목록 기재 각 토지(이하 별지 1. 목록 기재 각 토지를 통칭하여 '이 사건 각 토지'라 한다)를 소유하고 있었다.

나. 원고들과 에이치케이레저 주식회사의 피고에 대한 이 사건 각 토지에 관한 매도청구권의 행사 등

1) 원고들과 에이치케이레저 주식회사(이하 원고들과 에이치케이레저 주식회사를 통칭하여 '원고 등'이라 한다)는 2011. 11. 16. 이 사건 각 토지를 포함한 광주 서구 C 외 71필지 지상에 10개동 678세대 규모의 아파트 등을 건설하는 주택건설사업에 대한 사업계획승인을 신청하였고, 2012. 3. 27. 광주광역시시장으로부터 구 주택법(2012. 1. 16. 법률 제11243호로 개정되기 전의 것) 제16조 및 같은 법 시행령 제15조에 따른 사업계획승인을 받았다.

2) 원고 등은 2012. 6. 15. 피고를 상대로 광주지방법원 2012가합6341호로 '위 사업계획승인을 받은 사업주체로서 이 사건 각 토지에 관하여 주택법 제18조의2 제1항에 따른 매도청구권을 행사한다'는 취지의 소유권이전등기청구의 소를 제기하였고, 위 법원은 2013. 7. 26. '피고는 원고 등으로부터 1,253,664,000원을 지급받음과 동시에 원고 등에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 내용의 판결을 선고하였다. 피고는 제1심 판결에 대하여 불복하여 광주고등법원 2013나3858호로 항소하였는데, 위 법원은 2014. 4. 3. 다음과 같은 내용의 화해권고결정(이하 '이 사건 화해권고결정'이라 한다)을 발령하였고, 원고 등과 피고는 위 화해권고결정을 송달받고 14일 이내에 이의신청을 하지 않아 이 사건 화해권고결정은 2014. 4. 22. 그대로 확정되었다.

피고는 원고 등으로부터 1,379,030,400원을 지급받음과 동시에 원고 등에게 이 사건 각 토지에 관하여 2013. 6. 14.1) 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행한다.

다. 원고 등의 피고에 대한 매매대금의 지급과 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전

1) 원고 등은 2014. 2. 18. 광주지방법원 2014년 금제1190호로 1,253,664,000원을, 2014. 6. 20. 광주지방법원 2014년 금제3765호로 125,366,400원을 각 변제공탁하였고, 피고는 이의를 유보하지 않고 위 각 공탁금을 수령하여, 원고 등은 피고에게 이 사건 화해권고결정에 따른 이 사건 각 토지의 매매대금 1,379,030,400원(= 1,253,664,000원 + 125,366,400원)을 모두 지급하였다.

2) 원고 한국종합건설 주식회사는 이 사건 각 토지 중 1/4 지분에 관하여, 원고 주식회사 대광 이앤씨는 그중 1/2 지분에 관하여, 에이치케이레저 주식회사는 그중 1/4 지분에 관하여 2014. 6. 26. 이 사건 화해권고결정에 따라 2013. 6. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳤다.

라. 피고와 D, E, J 사이의 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약

1) 피고는 2011. 1.경 D과 사이에 D에게 별지 1. 목록 제2, 3항 기재 각 토지를 임대차보증금은 1,000만 원, 차임은 연 1,500만 원에 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하여 임대하고, 같은 해 12.경 D에게 별지 1. 목록 제1항 기재 토지를 추가로 임대하였다. D, E은 2011. 1.경부터 이 사건 각 토지에서 고물상을 운영하였는데, D은 뇌졸중 등으로 치료를 받게 되었고, 피고에게 자신의 매형인 J과 사이에 이 사건 각 토지에 관하여 임대차계약을 체결해 줄 것을 요청하였다. 이에 피고는 2012. 1. 27. J과 사이에 J에게 이 사건 각 토지를 임대차보증금은 1,000만 원, 차임은 연 1,500만 원, 임대차기간은 이 사건 각 토지를 인도받은 날로부터 1년으로 정하여 임대하기로 하는 임대차계약을 체결하였다.

2) 피고는 2013. 1. 28. J과 사이에 위 임대차계약을 갱신하면서 다음과 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

임대인 : 피고

임차인 : J

임대차보증금 : 1,000만 원

차임 : 연 2,000만 원

임대차기간 : 2013. 1. 21.부터 2014. 1. 20.까지

특약사항

1. 임대차기간 중 임대인이 이 사건 각 토지를 아파트 부지로 매각하는 경우 또는 개인적인 사정으로 이 사건 각 토지를 비워주어야 하는 경우 이를 임차인에게 통지한 날로부터 3개월 내에 임차인은 이 사건 각 토지를 이유 없이 원상복구하여 임대인에게 반환한다. 이를 지체시 또는 재계약이 되지 않을 때는 지상, 지하 일체의 물건(시설물) 등을 임대인이 임의 처분하여도 일체의 이의를 제기하지 않고 위 물건들에 대한 권리를 포기하며, 민, 형사상 일체의 책임을 임차인이 진다.

2. 1.항의 임차인은 위약금, 변상금, 이사비용, 명도에 따른 기타 비용 일체를 부담하고, 임대인에게 이를 청구할 수 없다.

3. 임대기간 만료일(2014. 1. 20.)까지 위 지상, 지하의 시설물 일체를 명도해 줄 것을 약속하는 공정증서를 작성하여 공증한다.

3) 위 임대차계약에서 정한 기간이 만료하자 피고는 2014. 1. 20. J과 사이에 위 임대차기간을

2014. 7. 20.까지 연장하되, 피고가 2014. 7. 20. 이전이라도 이 사건 각 토지를 인도해 주어야 할 경우 J에게 이를 통지하면 J이 3개월 내에 피고에게 이 사건 각 토지를 인도하기로 하고, J으로부터 이 사건 각 토지에 관한 6개월분 차임으로 1,050만 원을 지급받았다.

마. 원고들과 피고의 D, E, J에 대한 이 사건 각 토지의 각 인도요구 등

1) 피고는 2014. 11. 4. D, E, J(이하 '이 사건 임차인들'이라 한다)에게 이 사건 각 토지의 인도를 요구하는 내용의 서한을 내용증명우편으로 발송하였다.

2) 원고들은 이 사건 임차인들을 상대로 광주지방법원 2014가합2749호, 8198호(병합)로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 2014. 12. 10. 다음과 같은 내용의 화해권고결정을 하였고, 원고들과 이 사건 임차인들이 위 화해권고결정을 송달받고 2주 이내에 이의신청을 하지 않아 위 화해권고결정은 그대로 확정되었다.

1. 이 사건 임차인들은 2014. 12. 9. 원고들로부터 4,000만 원을 지급받았음을 확인하고, 원고들에게 2014. 12. 31.까지 이 사건 각 토지에 있는 건물의 명도와 계근대를 제외한 각종 점유물의 수거를, 2015. 1. 9.까지 계근대의 철거를 각 완료하여 원고들의 공동주택 건설사업 시행에 지장이 없도록 한다.

2. 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지의 직전 소유자였던 피고를 상대로 제기할 예정인 이 사건 각 토지를 목적물로 한 임대차의 보증금반환청구 소송절차에서 일부라도 승소하여 확정될 경우, 이 사건 임차인들의 승소금액이 3,000만 원 이하이면 그 전액을, 3,000만 원을 초과하면 그중 3,000만 원을 원고들에게 지급한다.

3. 원고들은 나머지 청구를 포기하고, 제1, 2항의 의무가 모두 이행되면, 원고들과 이 사건 임차인들은 이 사건과 관련하여 어떠한 청구도 하지 않기로 한다.

3) 한편 이 사건 임차인들은 피고를 상대로 광주지방법원 2015가단2749호로 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약의 보증금의 반환을 구하는 소를 제기하여 소송계속 중이다.

바. 관련 규정

이 사건과 관련된 주택법과 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)의 주요 내용은 별지 2. 관련 규정 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증의 각 기재, 을 제1 내지 5호증의 각 기재, 제1심 법원의 K에 대한 임료감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

원고 등이 피고에 대하여 이 사건 각 토지에 관하여 매도청구권을 행사하여 이 사건 화해권고결정에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 성립하였는바, 2014. 6. 20.까지 피고에게 이 사건 화해권고결정에서 정한 매매대금 전액을 지급하였음에도 2015. 2. 7.에야 비로소 이 사건 각 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받았으므로, 피고는 원고들에게 피고가 위 매매대금을 전액 지급받은 다음 날인 2014. 6. 21.부터 이 사건 각 토지의 인도일인 2015. 2. 7.까지 이 사건 각 토지의 인도의무의 이행지체로 인한 차임 상당의 손해배상금 26,869,222원 및 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날 이후의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 원고들은 피고가 원고들에 대하여 이 사건 각 토지에 관하여 인도의무를 부담하고 있음을 전제로 위 인도의무의 이행지체로 인한 손해배상을 구하고 있으나, 다음과 같은 이유로 피고는 원고들의 청구에 응할 의무가 없다.

가) 주택법 제18조의2에 따른 매도청구의 행사에 의한 권리이전은 소유자의 의사에 반하여 강제적으로 소유권을 박탈하는 것이므로, 매도청구권의 행사에 의한 매매계약의 경우 매도인은 매매목적물에 관한 인도의무를 부담하지 않는다.

나) 피고와 이 사건 임차인들 사이의 임대차계약은 2014. 7. 20. 기간만료로 종료하였고, 이 사건 임차인들이 2014. 7. 21.부터 이 사건 각 토지를 불법으로 점유하고 있으므로, 피고는 이 사건 각 토지를 점유하고 있지 않았다.

2) 이 사건 임차인들은 2015. 1.경 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도하였다.

3) 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지를 점유함으로써 피고의 원고들에 대한 이 사건 각 토지의 인도의무는 이행불능에 이르렀다.

4) 피고는 직접 점유자들인 이 사건 임차인들로 인하여 원고에게 이 사건 각 토지를 인도하지

못하였으므로, 이 사건 각 토지의 인도 의무의 이행지체에 있어 피고에게 귀책사유가 없다.

5) 원고들이 이 사건 임차인들에게 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 영업보상도 하지 않은 채 피고에게 손해배상을 구하는 것은 민법 제103조에 따라 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반된다.

6) 원고들은 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지를 점유하고 있음을 이유로 손해배상을 청구할 수 있음에도 오히려 이 사건 임차인들에게 4,000만 원을 지급하였으므로, 피고에 대한 손해배상청구도 포기하였다.

7) 피고는 원고들의 매도청구권 행사에 따라 자신의 의사에 반하여 이 사건 각 토지의 소유권을 박탈당하였고, 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지에 고물상의 운영을 위한 각종 시설물과 계근대 등을 설치하여 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도할 시간적 여유도 부족하였는바, 피고가 이 사건 임차인들로 인하여 원고들에 대하여 손해배상책임까지 부담하는 것은 지나치게 가혹하므로, 원고들의 피고에 대한 손해배상청구는 권리남용에 해당하거나 이러한 사정을 참작하여 피고의 손해배상 책임은 감면되어야 한다.

3. 판단

가. 피고가 원고들에 대하여 이 사건 각 토지에 관한 인도 의무를 부담하는지에 관하여

1) 우선 주택법 제18조의2 제1항에서 정한 매도청구권의 행사에 따른 매매계약의 경우 매도인이 매매목적물의 인도 의무를 부담하는지에 관하여 본다.

주택법이 주택건설사업계획승인을 얻은 사업주체에게 주택건설사업에 필요한 대지를 소유자로부터 매수할 수 있게 하는 매도청구권을 부여한 것은 주택의 건설·공급을 통하여 국민의 주거안정과 주거수준의 향상이라는 공익을 달성하기 위하여 사업주체에게 대지 소유자의 의사에 반하여 재산권을 박탈할 수 있도록 특별히 규정한 것이므로 그 실질이 헌법 제23조 제3항의 공공수용과 같다고 볼 수 있다(대법원 2013. 5. 9. 선고 2011다101315 판결 등 참조).

그러나 주택법 제18조의2 제3항에서는 주택건설사업승인을 받은 사업주체가 주택건설사업에 필요한 대지를 그 소유자로부터 매수할 수 있게 하는 매도청구에 관하여는 집합건물법 제48조를 준용하도록 규정하고 있고, 집합건물법 제48조 제5항에서는 매도청구의 상대방에게 매도청구의

목적물에 대한 인도의무가 있음을 전제로, 법원이 '매도청구의 상대방의 청구에 의하여 대금 지급일 또는 제공일부터 1년을 초과하지 아니하는 범위에서 건물 명도에 대하여 적당한 기간을 허락할 수 있다'고 규정하고 있으므로, 주택법 제18조의2 제1항에 따른 매도청구권의 행사에 따른 매매계약의 경우에도 통상의 매매계약과 마찬가지로 매도인에게 매수인에 대한 매매목적물의 인도의무가 있다고 할 것이다. 이와 다른 전제에서 매도청구권의 행사에 따른 매매계약이어서 이 사건 각 토지의 인도의무를 부담하지 않는다는 피고의 위 주장은 그 이유 없다.

2) 이어서 피고가 이 사건 각 토지를 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

불법점유를 이유로 하여 부동산의 인도를 청구하는 경우에는 현실적인 점유자를 상대로 하여야 하는 것과 달리, 약정에 의하여 인도를 청구하는 경우에는 그 상대방이 직접점유자로 제한되지 아니하며 간접점유자를 상대로 하는 청구도 허용된다(대법원 1983. 5. 10. 선고 81다187 판결, 대법원 1991. 4. 23. 선고 90다19695 판결 참조).

또한 점유란 물건이 사회통념상 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 그리고 점유회수의 소의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다. 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424 판결 등 참조).

둘이켜 이 사건에 관하여 보건대, 피고와 이 사건 임차인들 사이의 임대차계약이 2014. 7. 20.

임대차기간의 만료로 종료하였음에도 이 사건 임차인들이 2014. 7. 20. 이후에도 이 사건 각 토지 지상에 고물상의 운영에 필요한 각종 시설물과 계근대 등을 설치하여 이 사건 각 토지를 점유하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 한편, 임대차계약이 종료하면 임대인인 피고로서는 이 사건 임차인들에 대하여 임대차계약의 종료를 원인으로 이 사건 각 토지의 인도를 구할 수 있다고 할 것이고, 이처럼 피고에게 이 사건

임차인들에 대한 이 사건 각 토지의 반환청구권이 인정되는 이상, 피고와 이 사건 임차인들 사이의 점유매개관계는 임대차계약의 종료 이후에도 계속하여 존재한다고 할 것이므로, 피고는 2014. 7. 20. 임대차기간이 만료된 이후에도 계속하여 이 사건 임차인들을 통하여 이 사건 각 토지를 간접점유하였다고 할 것이다. 이 사건 각 토지를 점유하고 있지 않다는 취지의 피고의 위 주장도 그 이유 없다.

나. 원고들이 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받은 시기에 관하여

이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받은 시기에 관하여 원고들은 2015. 2. 7.이라고 주장하고, 피고는 2015. 1.경이라고 주장하므로 살피건대, 원고들이 이 사건 임차인들을 상대로 한 광주지방법원 2014가합2749호, 8198호(병합) 사건에서 '이 사건 임차인들이 원고들에게 2014. 12. 31.까지 이 사건 각 토지에 있는 건물의 명도와 계근대를 제외한 각종 점유물의 수거를, 2015. 1. 9.까지 계근대의 철거를 각 완료'하기로 하는 위 법원의 2014. 12. 10.자 화해권고결정이 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다. 그러나 그러한 사정만으로는 이 사건 임차인들이 2015. 1.경 위 화해권고결정에 따라 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 그러한 사정을 인정할 증거가 없으므로, 원고들이 스스로 인정하고 있는 2015. 2. 7. 원고들은 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받았다고 할 것이다.

다. 피고의 이 사건 각 토지의 인도의무가 이 사건 임차인들의 점유로 이행불능에 이르렀는지에 관하여

약정에 의하여 인도를 청구하는 경우에는 그 상대방이 직접점유자로 제한되지 아니하며 간접점유자를 상대로 하는 청구도 허용되나, 다른 사람의 직접점유로 인하여 간접점유자의 인도의무의 이행이 불가능한 경우에는 그러하지 아니하며, 이 경우 인도의무의 이행 불능은 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 2003. 1. 24. 선고 2000다22850 판결, 대법원 2013. 6. 27. 선고 2011다5813 판결 등 참조).

그러므로 살피건대, 피고와 이 사건 임차인들 사이의 이 사건 각 토지에 관한 임대차계약에서 정한 기간이 2014. 7. 20. 종료되었음에도 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지를 점유하고 있었고,

피고가 2014. 11. 4. 이 사건 임차인들에게 이 사건 각 토지의 인도를 요구하는 내용의 서한을 내용증명우편으로 발송하였으며, 원고들이 이 사건 임차인들을 상대로 광주지방법원 2014가합2749호, 8198호(병합)로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였는데, 그 과정에서 원고들이 이 사건 임차인들에게 4,000만 원을 지급하였고, 이 사건 임차인들이 2015. 1. 9.까지 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도하기로 하는 내용의 2014. 12. 10.자 화해권고결정이 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 한편, 위 인정사실을 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고 등이 2012. 6. 15. 피고를 상대로 광주지방법원 2012가합6341호로 이 사건 각 토지에 관하여 주택법 제18조의2 제1항에 따른 매도청구권을 행사한다는 취지의 소를 제기하였는데, 피고는 위 소송계속 중인 2013. 1. 28. J과 사이에 이 사건 각 토지에 관한 이 사건 임대차계약을 체결하면서 위 소송을 감안하여 특약사항으로 '임대차기간 중 피고가 이 사건 각 토지를 아파트부지로 매각하는 경우 J이 그 사실을 통지받은 날로부터 3개월 내에 이 사건 각 토지를 원상복구하여 피고에게 이를 반환하고, 만일 J이 이 사건 각 토지의 반환을 지체하는 경우 피고가 이 사건 각 토지에 설치된 시설물 등을 임의 처분할 수 있으며, J은 위 시설물 등에 대한 권리를 포기'하기로 약정한 점, ② 피고는 2013. 7. 26. 위 법원으로부터 원고 등의 매도청구권의 행사가 적법하다는 전제에서 '피고는 원고 등으로부터 1,253,664,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 판결(광주지방법원 2012가합6341)을 선고받았고, 위 판결 이후에도 2014. 1. 20. J과 사이에 이 사건 임대차계약의 특약사항을 포함하여 이 사건 임대차계약의 기간을 6개월 동안 연장하기로 한 점, ③ 피고는 위 소송의 항소심(광주고등법원 2013나3858)에서 '피고가 원고 등으로부터 1,379,030,400원을 지급받음과 동시에 이 사건 각 토지에 관하여 소유권이전등기절차를 이행하라'는 내용의 이 사건 화해권고결정이 2014. 4. 22. 확정되었음에도 그로부터 6개월 정도 지난 2014. 11. 4.에야 비로소 이 사건 임차인들에 대하여 이 사건 각 토지의 인도를 독촉하는 내용의 서한을 내용증명우편으로 발송한 것 외에 이 사건 임차인들을 상대로 이 사건 각 토지의 인도를 위한 별다른 조치도 취하지 않았던 점(한편 피고는 2014. 6. 26. 이 사건 임차인들을 상대로 이 사건 각 토지의 인도를 구두로 요청하였다고 주장하나, 그러한 사정을 인정할 증거가 없고, 설령 위

구두통지사실이 인정된다고 하더라도, 위 구두통지만으로 피고가 이 사건 각 토지의 인도를 위한 조치를 다하였다고 보기도 어렵다), ④ 원고는 이 사건 임차인들을 상대로 광주지방법원 2014가합2749호, 8198호(병합)로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소를 제기하여 이 사건 임차인들에게 4,000만 원을 지급한 후 2015. 2. 7. 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받은 점 등을 종합하여 보면, 을 제1 내지 5호증의 각 기재와 피고가 주장하는 사정들만으로는 사회생활에서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 원고들이 피고의 이 사건 각 토지의 인도 의무의 실현을 기대할 수 없는 경우에 해당한다고 단정하기 어렵고, 달리 그러한 사정을 인정할 증거도 없다. 이 사건 각 토지인도 의무가 이행불능에 이르렀다는 피고의 주장 또한 이유 없다.

라. 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 인도 의무의 이행지체에 귀책사유가 인정되는지에 관하여

원고들이 이 사건 화해권고결정에서 정한 이 사건 각 토지에 관한 매매대금을 전부 지급한 2014. 6. 20. 이후부터 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받은 2015. 2. 7.까지 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지를 직접점유하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이 사건 임대차계약에서 정한 바와 같이 이 사건 각 토지가 아파트부지로 매각되는 경우 피고로서는 이 사건 임차인들에게 이러한 사실을 통지하여 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받을 수 있음에도, 이 사건 화해권고결정이 확정된 2014. 4. 22.로부터 6개월 정도가 지난 2014. 11. 4.에야 비로소 이 사건 임차인들에게 이 사건 각 토지의 인도를 독촉하는 내용의 서한을 내용증명우편으로 발송한 것 외에 이 사건 임차인들을 상대로 이 사건 각 토지의 인도를 위한 별다른 조치를 취하지 않았던 점 등을 비롯하여 앞서 살펴 본 사정들을 종합하여 보면, 을 제1 내지 5호증의 각 기재와 피고가 주장하는 사정들만으로는 피고가 이 사건 각 토지의 인도를 지체함에 있어 피고에게 귀책사유가 없다고 단정하기 어렵고, 달리 그러한 사정을 인정할 증거도 없으므로, 이 사건 각 토지의 인도 의무를 지체함에 있어 피고에게 귀책사유가 없다는 피고의 주장 역시 이유 없다.

마. 원고들의 피고에 대한 손해배상청구가 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는지에 관하여

원고들에게 이 사건 임차인들에 대하여 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 영업보상을 하여야 할 의무가 있다고 할 수 없는데다가, 설령 원고들에게 영업보상을 하여야 할 의무가 있다고 하더라도, 피고가 그러한 사유를 들어 원고들의 손해배상청구에 맞설 수 없다고 할

것이다. 따라서 원고들의 손해배상청구가 민법 제103조에서 정한 바에 따라 선량한 풍속 기타 사회질서에 반한다는 피고의 주장은 이유 없다.

바. 원고들이 피고에 대한 손해배상을 포기하였는지에 관하여

원고들이 이 사건 임차인들을 상대로 광주지방법원 2014가합2749호, 8198호(병합)로 이 사건 각 토지의 인도를 구하는 소를 제기하였고, 그 과정에서 원고들이 이 사건 임차인들에게 4,000만 원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 위 인정사실만으로는 원고들이 위 소송의 당사자도 아닌 피고에 대하여도 이 사건 각 토지의 인도 의무의 이행지체로 인한 손해배상청구를 포기하였다고 할 수 없으므로, 원고들이 위 손해배상청구를 포기하였다는 피고의 주장도 이유 없다.

사. 피고의 손해배상청구의 권리남용 주장 및 손해배상책임의 감면 주장에 관하여

주택법 제18조의2 제1항에 따른 매도청구의 경우 그 실질이 헌법 제23조 제3항의 공공수용과 같음은 앞서 판단한 바와 같고, 피고가 2011. 1.경부터 2014. 7. 20.까지 이 사건 임차인들에게 이 사건 각 토지를 임대하여 이 사건 임차인들이 이 사건 각 토지를 직접 점유하였으며, 이 사건 화해권고결정이 2014. 4. 22. 확정된 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 원고 등은 2014. 2. 18. 1,253,664,000원을, 같은 해 6. 20. 125,366,400원을 각 변제공탁하여 피고가 이의를 유보하지 않고 위 각 공탁금을 수령함으로써 이 사건 화해권고결정에서 정한 이 사건 각 토지에 관한 매매대금 합계 1,379,030,400원을 전부 지급한 사실과, 그런데 피고는 이 사건 화해권고결정이 2014. 4. 22. 확정되고, 위와 같이 이 사건 각 토지의 매매대금 전액을 수령하였음에도 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지를 인도받아 매수인인 원고들에게 인도하기 위한 별다른 노력을 기울이지 않았던 사실은 앞서 살펴 본 바와 같은바, 사정이 이러하다면, 피고가 들고 있는 사정들만으로는 원고들이 피고를 상대로 이 사건 각 토지의 인도 의무의 이행지체를 원인으로 손해배상을 청구하는 것이 권리남용에 해당한다고 단정하기 어렵고, 을 제1 내지 5호증의 각 기재에 의하더라도 원고들의 이 사건 청구가 권리남용에 해당한다고 인정하기에 부족하며, 달리 그러한 사정을 인정할만한 증거가 없다.

또한 앞서 살펴 본 사정들에 피고가 이 사건 임차인들로부터 이 사건 각 토지에 관한 2014. 1. 21.부터 같은 해 7. 20.까지 6개월분 차임으로 합계 10,500,000원을 수령한 점 등을 보태어 보면,

피고가 들고 있는 사정들을 고려하더라도 피고의 손해배상 책임을 면제하거나 감경할만한 사정이 있다고는 보기 어렵고, 달리 그러한 사정을 인정할 증거도 없다. 원고들의 손해배상청구가 권리남용에 해당하거나 피고의 손해배상 책임이 감면되어야 한다는 피고의 주장 또한 이유 없다.

아. 소결론

1) 위 인정사실에 의하면, 원고 등과 피고 사이에 2013. 6. 14. 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 성립하였으므로, 위 매매계약에 따라 매수인인 원고 등은 피고에게 이 사건 각 토지에 관한 매매대금을 지급할 의무가 있고, 매도인인 피고는 원고 등에게 이 사건 각 토지에 관한 소유권이전등기절차를 이행하고 위 각 토지를 인도할 의무가 있다. 그런데 피고는 원고들이 2014. 6. 20.까지 피고를 피공탁자로 하여 위 매매계약에 따른 매매대금 전액을 변제공탁하였고, 피고는 이의를 유보하지 않고 위 공탁금을 수령하였음에도, 2015. 2. 7.까지 이 사건 각 토지를 인도하지 아니함으로써 이 사건 각 토지의 매도인으로서의 인도의무를 이행하지 아니하였다고 할 것이므로, 이로 인하여 매수인인 원고들이 입은 이 사건 각 토지의 차임 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 나아가 피고가 배상할 액수에 관하여 보건대, 제1심 법원의 K에 대한 임료감정축탁결과에 의하면, 이 사건 각 토지에 대한 월 차임 상당액은 3,551,000원인 사실을 인정할 수 있고, 이후의 차임도 동일한 액수일 것으로 추인되므로, 피고는 원고들에게 이 사건 각 토지의 매매대금 전액이 공탁된 다음 날인 2014. 6. 21.부터 원고들이 이 사건 각 토지를 인도받은 2015. 2. 7.까지의 기간 동안의 차임 상당 금액인 26,928,416원{= 1,183,666원(= 10일 / 30일 × 월 3,551,000원) + 24,857,000원(= 7개월 × 월 3,551,000원) + 887,750원(= 7일 / 28일 × 월 3,551,000원), 원 미만은 버린다)의 범위 내에서 원고들이 구하는 26,869,222원과 그중 3,969,336원(= 34일 / 365일 × 월 3,551,000원 × 12개월, 피고가 2014. 7. 17.자 청구취지 및 원인 변경신청서를 송달받은 2014. 7. 25.까지 이미 발생한 2014. 6. 21.부터 2014. 7. 24.까지의 기간에 대한 손해배상금이다)에 대하여는 위 변경신청서 송달 다음 날인 2014. 7. 26.부터, 나머지 22,899,886원(= 26,869,222원 - 3,969,336원)에 대하여는 2015. 8. 26.자 청구취지 및 원인 변경신청서 송달 다음날인 2015. 8. 27.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 다투는 것이 상당한 이 판결 선고일인 2015. 10. 14.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고의 원고 등에 대한 이 사건 각 토지의 인도 의무는 주택법에서 정한 매도청구권의 행사로 매매계약이 성립됨에 따른 인도 의무로서 그 발생경위 등에 비추어 보면 성격상 불가분채무라고 할 것이고, 이처럼 불가분채무인 인도 의무를 이행하지 아니함으로써 발생한 손해배상채무 역시 불가분채무라 할 것이므로, 비록 그 매수인들 중 일부인 원고들이라고 하더라도 그 손해액 전액에 대한 배상을 구할 수 있다고 할 것이며, 피고 역시 원고들이 인도 의무 불이행에 따른 손해 전부의 배상을 구할 수 있다는 점에 대하여는 다투지 아니하고 있다).

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각할 것인바, 당심에서 추가된 청구를 포함하여 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사홍동기

판사안태운

판사김성준

별지

1) 1심 판결에서 원고 등의 매도청구권 행사에 따라 이 사건 각 토지에 관하여 매매계약이 성립된 것으로 인정된 날이다.