

수원지방법원 2024. 10. 10 선고 2023가단502245(본소), 2024가단545430(반소) 판결
[계약금청구 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. C

원고들 소송대리인 변호사 강창웅

피고(반소원고) 1. D

2. E

피고들 소송대리인 법무법인 우성

담당변호사 안준영

변론 종결 2024. 9. 5.

판결 선고 2024. 10. 10.

주 문

- 원고(반소피고)들은 공동하여 피고(반소원고)들에게,
가. 각 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2023. 2. 7.부터 2024. 6. 7.까지는 연 5%의, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 각 50,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2024. 6. 8.부터 2024. 10. 10.까지는 연 5%의, 그
다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고(반소피고)들의 본소 청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소 청구를 모두 기각한다.
- 소송비용은 본소와 반소를 통틀어 그중 70%는 원고(반소피고)들이, 30%는 피고(반소원고)들이

각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

○ 본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)들은 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다) B에게 98,571,428원, 원고 A, C에게 각 65,714,285원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

○ 반소: 원고들은 공동하여 피고들에게 각 215,000,000원 및 위 각 돈에 대하여 2023. 2. 7.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 F 보존지역 내에 있는 서울 광진구 G 대 476.4㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 공동소유자로, 원고 B이 이 사건 토지 중 3/7 지분, 원고 A, C이 각각 이 사건 토지 중 2/7 지분을 소유하고 있다.

나. 원고들과 피고들은 2022. 8. 4. 피고들이 원고들로부터 이 사건 토지를 대금 33억 원에 매수하되, 계약 당일에 계약금 3억 3,000만 원 중 1억 원을 지급하고, 피고들의 문화재 조사가 끝나면 나머지 계약금 2억 3,000만 원을 지급하기로 하였고, 잔금 29억 7,000만 원을 2023. 2. 28.까지 지급하기로 하면서 아래와 같이 특약하였다(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다).

특약 조건

2. 매도인은 매수인이 건축허가(건물신축)에 필요한 서류 및 제반사항에 적극 협조하기로 한다(건축허가동의서, 명의변경 동의서, 인감증명서 첨부, 인감도장 날인). 단, 일체의 비용은 매수인이 부담한다.

9. 토지주 협조사항

1) 문화재 현상변경 허가심의

2) 건축 심의, 건축 허가

3) 굴토 심의 시굴조사(문화재조사)

10. 계약 시 계약금 일부 1억을 지급하고 문화재 조사가 끝나면 계약금을 완납하기로 한다.

11. 문화재조사 후 건축허가가 취소될 시 계약금을 조건 없이 반환해주는 조건임.

다. 피고들은 2022. 8. 4. 원고들에게 계약금 3억 3,000만 원 중 1억 원을 지급한 후 원고들의 명의로 서울특별시 광진구청장에게 이 사건 토지 위에 도시형생활주택을 신축하기 위한 개발행위 허가신청을 하였고, 문화재청장이 2022. 8. 31.경 이 사건 토지 위에 건축면적 233.1㎡(연면적 956.7㎡), 규모 지하 1층, 지상 5층(최고 높이 17m)인 건물의 신축을 위한 현상변경을 허가함에 따라 그 무렵 피고들은 서울특별시 광진구청장으로부터 위와 동일한 내용의 개발행위 허가를 받았다. 라. 피고들은 2022. 9.경부터 2022. 10.경까지 LH공사와 공동으로 이 사건 토지에서 도시형생활주택 신축사업을 시행하고자 하였으나 결국 공동 시행에 관하여 합의하지 못하였고, 이에 피고들이 단독으로 위 주택의 건축 심의 및 건축허가 신청을 준비하기 시작하였다.

마. 피고들을 대신하여 공인중개사가 2022. 11. 22.경 원고들에게 "피고들이 이 사건 매매계약에 따른 나머지 계약금을 2023. 1. 20.까지 지급하고, 잔금을 2023. 6. 말까지 지급하기를 원한다."라는 문자메시지와 "나머지 계약금을 2022. 12. 30.까지 지급하고, 잔금을 2023. 5. 25.까지 지급하기를 원한다."라는 문자메시지를 보냈는데, 이에 대하여 원고 A는 "나머지 계약금을 준비하여 주면 그때 계약서를 다시 작성하겠다."라고 회신하면서 피고들의 나머지 계약금 지급일 및 잔금 지급일 변경 요청을 거절하였다.

바. 피고들 측 공인중개사는 2022. 12. 12.경 원고들에게 "나머지 계약금을 2022. 12. 30.까지

지급할 테니 계약서를 다시 작성하자."라고 말하여 원고들이 이를 수락하였으나, 피고들 측 공인중개사가 2022. 12. 26. 다시 원고들에게 전화하여 "나머지 계약금의 지급일을 2023년 1월말로 연기해 달라."라고 말하자 원고들은 이를 거절하였다.

사. 피고들은 2022. 12. 말경 H건축사무소에 이 사건 토지 위에 건축허가를 신청하기 위한 행정절차를 의뢰하였고, H건축사무소는 2023. 1. 10.경 원고들 명의의 건축허가신청서와 신축공사계획안 등을 작성한 다음 위 문서들을 이메일에 첨부하여 피고들에게 송부하면서 위 서류에 원고들의 날인을 받아줄 것을 요청하였다.

아. 원고들은 2023. 1. 11.경 피고들로부터 건네받은 원고들 명의의 건축허가신청서, 배수설비 설치 신고서, 정화조 설치 신청서 등에 도장을 날인하여 2023. 1. 20.경 피고들에게 송부하였다.

자. 한편 원고들은 2023. 1. 10. 피고들의 채무불이행을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 피고들에 대하여 손해배상을 구하는 이 사건 본소를 제기하였고, 이 사건 본소장 부분이 2023. 1. 16. 피고 E에게, 2023. 1. 18. 피고 D에게 각각 송달되었다.

차. 피고들은 2023. 2. 2. "원고들의 이 사건 매매계약 이행거절을 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 피고들이 기지급한 계약금 1억 원의 반환 및 손해배상금의 지급을 구한다."라는 취지의 내용증명우편을 발송하였고, 위 우편은 2023. 2. 6.경 원고들에게 최종 송달되었다.

[인정근거] 갑 제1, 3, 5, 8, 9, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을 제1 내지 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 원고들의 주장

1) 피고들은 원고들에게 이 사건 매매계약에 따른 나머지 계약금 2억 3,000만 원을 2022. 12. 말까지 지급하기로 하였으나 2022. 12. 말까지 나머지 계약금을 지급하지 않았으므로, 피고들은 이행지체 책임을 부담한다. 또한 피고들은 문화재조사를 완료한 때에 나머지 계약금을 지급하기로 약정하였음에도 원고들이 이 사건 본소를 제기할 때까지 이 사건 토지에 대한 문화재조사 신청을 하지 않았고, 건축허가를 받고 문화재조사를 마치는 데 2개월 이상이 소요된다는 점을 감안하면 피고들이 잔금 지급기한인 2023. 2. 28.까지 이 사건 토지에서 문화재조사를 마치는 것은 불가능함이

명백하였으므로, 이에 따라 피고들이 위 잔금 지급기일까지 문화재조사를 마치고 나머지 계약금과 잔금을 지급할 의무는 이행불능이 되었다고 할 것이다. 따라서 원고들은 피고들의 이행지체 또는 이행불능을 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 기재한 이 사건 본소장 부분의 송달로써 이 사건 매매계약을 해제하였고, 원고들의 이 사건 본소 제기 이후 2023. 2. 28.이 도래하였음에도 피고들이 이 사건 매매계약상 나머지 계약금 및 잔금을 지급하지 않았으므로, 원고들은 이를 이유로 하여서도 이 사건 매매계약을 해제한다.

2) 그러므로 피고들은 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원고들의 손해를 배상할 책임이 있는데, 이 사건 매매계약 제6조에서 "별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 한다."라고 정하였으므로 피고들은 위 위약금 약정에 따른 위약금 3억 3,000만 원을 지급할 의무가 있고, 원고들은 피고들에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 기지급받은 계약금 1억 원을 반환할 의무가 있으므로, 원고들의 위 1억 원 반환채무와 피고들의 위약금 3억 3,000만 원 지급의무를 대등액 상당 범위에서 상계한다.

3) 따라서 피고들은 원고들에게 위 상계 후 잔액 2억 3,000만 원을 손해배상금으로 지급할 의무가 있는데, 위 2억 3,000만 원을 이 사건 토지에 관한 원고들의 각 지분 비율에 따라 분배하면 원고 B은 98,571,428원(= 2억 3,000만 원 $\times$ 3/7), 원고 A와 원고 C은 각 65,714,285원(= 2억 3,000만 원 $\times$ 2/7)이 되므로, 피고들은 연대하여 원고들에게 위 각 돈 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 피고들의 의무 이행지체 여부 가) 원고들은, 피고들이 이 사건 매매계약상 나머지 계약금 2억 3,000만 원을 2022. 12. 말까지 지급하기로 약정하였음에도 위 기한까지 위 나머지 계약금을 지급하지 않았다고 주장하므로 살피건대, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들과 피고들 사이에 이 사건 매매계약상 나머지 계약금의 지급기한을 변경하기로 하는 새로운 합의가 이루어졌음을 인정하기에 부족하고, 달리 위 주장 사실을 인정할 증거가 없다.

오히려 위에서 인정한 사실에 비추어 보면 피고들이 원고들에게 여러 차례에 걸쳐 잔금 지급기한을 연기하는 것을 조건으로 나머지 계약금을 2022년 12월말까지 지급하겠다고 제안하였으나, 원고들이

위 제안을 거부하였으므로, 이 사건 매매계약에서 정한 나머지 계약금 지급기한은 다른 특정일로 변경되지 않았고 여전히 피고들의 "문화재조사가 끝나는 때"라고 봄이 타당하다.

나) 또한 원고들은 이 사건 본소 제기 이후 2023. 2. 28.이 도래하였음에도 피고들이 이 사건 매매계약상 나머지 계약금 및 잔금을 지급하지 않았다고 주장하므로 살피건대, 뒤에서 보는 바와 같이 이 사건 매매계약은 원고들의 이행거절을 이유로 한 피고들의 2023. 2. 2.자 내용증명우편에 기한 해제 의사표시가 2023. 2. 6.경 원고들에게 최종적으로 도달됨으로써 해제되었다고 할 것이므로, 이 사건 매매계약상 피고들의 나머지 계약금 및 잔금 지급의무는 2023. 2. 28. 이전에 이미 소멸하였다. 다) 따라서 피고들이 나머지 계약금 및 잔금 지급의무의 이행을 지체하였다는 원고들의 주장은 이유 없다.

2) 피고들의 의무 이행불능 여부 가) 채무의 이행불능이란 단순히 절대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 채권자가 채무자의 이행 실현을 기대할 수 없는 경우를 말하고(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결 등), 이와 같이 사회통념상 이행불능이라고 보기 위해서는 이행의 실현을 기대할 수 없는 객관적 사정이 충분히 인정되어야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2016다200729 판결 등).

나) 원고들은, 건축허가를 받고 문화재조사를 마치는 데 2개월 이상이 소요되므로 피고들이 2023. 1. 10. 당시 이 사건 토지에 대한 문화재조사 신청을 하지 않았던 이상, 이 사건 매매계약상 잔금 지급기일인 2023. 2. 28.까지 문화재조사를 마치는 것은 불가능하다고 주장한다.

살피건대, 원고들이 이 사건 본소를 제기한 2023. 1. 10. 당시 피고들이 이 사건 토지에 대하여 건축허가 및 문화재조사 신청을 하지 않았던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고들이 건축허가를 받고 문화재조사를 마치는 데 2개월 이상이 소요되어 2023. 2. 28.까지 문화재조사를 마치는 것이 사회통념상 불가능하였다고 인정하기에 부족하다.

다) 오히려 위 인정사실과 을 제12, 13, 14호증의 각 기재, 이 법원의 서울특별시 광진구청장에 대한 사실조회 회신결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고들이 2022. 8. 31.경 서울특별시 광진구청장으로부터 이 사건 토지 위에서의 개발행위 허가를 받으면서 문화재청장의 현상변경 허가를 받았으므로, 피고들이 이 사건 토지에 건물을 신축하기 위한 건축허가 신청을 하는 경우 최대

15일 이내에 허가절차가 완료될 수 있는 사실, 위 건축허가 신청 처리기간은 건축사가 허가절차를 대행할 경우 단축될 수 있는데, 피고들은 H건축사무소에 건축허가를 신청하기 위한 행정절차를 의뢰하였고, H건축사무소가 2023. 1. 10.경 건축허가신청서와 신축공사계획안 등을 작성하였으며, 2023. 1. 20.경 원고들로부터 건축허가 신청에 필요한 서류를 교부받은 사실, 피고들은 관할관청으로부터 건축허가를 받으면 공사 착공신고와 동시에 이 사건 토지에서 터파기공사를 진행하면서 문화재조사를 실시할 수 있도록 준비해두었고, 이 사건 토지 인근에서 문화재가 발굴되지 않았기 때문에 이 사건 토지에서 문화재조사를 마치는 데에 그리 오래 걸리지 않을 것으로 예상하였던 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 피고들이 건축허가신청서와 신축공사계획안 등 건축허가 신청에 필요한 서류를 모두 준비한 2023. 1. 20.경 건축사를 통하여 관할관청에 건축허가 신청을 하였을 경우 그로부터 약 40일 이후인 2023. 2. 28.까지 이 사건 토지에서 문화재조사를 마치는 것이 사회통념상 불가능하였다고 단정하기 어렵고, 원고들이 이 사건 본소를 제기함으로써 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 명확히 표시함에 따라 피고들이 건축허가 신청절차와 문화재조사 절차를 중단하여 2023. 2. 28.까지 문화재조사를 마치지 못하였던 것으로 보인다.

라) 따라서 피고들의 나머지 계약금 및 잔금 지급의무가 이행불능이 되었다는 원고들의 주장은 이유 없다.

다. 소결론

그러므로 피고들이 나머지 계약금 및 잔금 지급의무의 이행을 지체하였다거나 피고들의 위 의무가 이행불능이 되었다고 볼 수 없고, 이를 이유로 한 원고들의 이 사건 매매계약 해제는 적법하다고 할 수 없으므로, 이를 전제로 하는 원고들의 본소 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 피고들의 주장

1) 피고들이 이 사건 매매계약상 의무의 이행을 지체하지 아니하였고, 그 의무가 이행불능이 되지 않았음에도 원고들은 이 사건 본소를 제기함으로써 이 사건 매매계약을 해제하겠다는 의사를 명확히 표시하였고, 이로써 이 사건 매매계약상 의무이행을 명시적으로 거절하였으므로, 피고들은 원고들의 이행거절을 이유로 2023. 2. 2.자 내용증명우편을 보내 해제 의사표시를 하였고, 위 우편이 2023. 2.

6.경 원고들에게 최종적으로 도달됨으로써 이 사건 매매계약은 해제되었다.

2) 따라서 원고들은 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로 피고들로부터 지급받은 계약금 1억 원을 반환할 의무가 있고, 이 사건 매매계약 제6조에 의하여 손해배상액으로 예정된 계약금 상당의 위약금 3억 3,000만 원을 지급할 의무가 있는데, 원고들의 피고들에 대한 위 계약금 및 위약금 4억 3,000만 원의 지급의무는 성질상 불가분채무에 해당하고, 공동매수인인 피고들은 균등한 비율로 위 채권을 보유하므로, 피고들은 공동하여 원고들에게 각 2억 1,500만 원(= 4억 3,000만 원 $\times$ 1/2) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고들의 의무 이행거절 및 피고들의 이 사건 매매계약 해제 여부 가) 쌍무계약에 있어서 상대방이 자신의 채무를 이행할 의사가 없음을 명백히 표시한 경우에는 신의성실의 원칙상 이행기 전이라도 자신의 채무의 이행제공이나 최고 없이도 계약을 해제할 수 있다(대법원 1993. 6. 25. 선고 93다11821 판결, 대법원 2007. 9. 20. 선고 2005다63337 판결 등 참조). 이행거절로 인한 계약해제의 경우에는 채권자의 최고도 필요하지 않고 동시이행관계에 있는 자기 채무의 이행제공도 필요하지 않아 이행지체를 이유로 한 계약해제와 비교할 때 계약해제의 요건이 완화되어 있으므로, 이행거절의사가 명백하고 종국적인 것으로 볼 수 있어야 한다(대법원 2006. 11. 9. 선고 2004다22971 판결 참조).

나) 살피건대, 원고들은 이 사건 매매계약에서 나머지 계약금 지급기한으로 정한 "피고들의 문화재조사가 끝나는 때"가 경과하기도 전인 2023. 1. 10. 피고들이 이 사건 매매계약상 의무의 이행을 지체하였거나 그 의무가 이행불능이 되었다는 등의 이유로 이 사건 매매계약을 해제하고 피고들에 대하여 손해배상을 구하는 이 사건 본소를 제기하였고, 며칠 후 이 사건 본소장 부분이 피고들에게 송달되었음은 앞서 본 바와 같은바, 이로써 원고들은 피고들에게 이 사건 매매계약에 따른 원고들의 의무를 이행할 의사가 없음을 명백하고도 종국적으로 표시하였다고 할 것이다.

다) 따라서 원고들의 위와 같은 이행거절을 이유로 피고들은 이 사건 매매계약상 이행기 전이라도 채무의 이행제공이나 최고 없이 계약을 해제할 수 있는데, 앞서 인정한 바와 같이 피고들이 원고들의 이행거절을 이유로 2023. 2. 2.자 내용증명우편을 보냄으로써 해제 의사표시를 하였고, 위 우편이

2023. 2. 6.경 원고들에게 최종적으로 도달되었으므로, 이 사건 매매계약은 그 무렵 피고들의 해제 의사표시에 의하여 적법하게 해제되었다고 봄이 타당하다.

2) 원고들의 원상회복 의무 가) 이 사건 매매계약이 적법하게 해제됨에 따라 원고들은 피고들에게 원상회복으로 피고들로부터 지급받은 계약금 1억 원을 반환할 의무가 있는바, 계약당사자들 상호간의 밀접한 관계, 계약체결 경위와 내용 등에 비추어 계약 이행에 관하여 전원의 의사나 능력이 일체로서 고려되었다고 볼 수 있는 경우에는 매매계약의 무효나 해제로 인한 매매대금 반환채무는 성질상 불가분채무라고 봄이 타당하고(대법원 1997. 5. 16. 선고 97다7356 판결, 대법원 2000. 6. 9. 선고 99다24980 판결 참조), 채권자가 수인인 경우 특별한 의사표시가 없으면 각 채권자는 균등한 비율로 권리를 가진다(민법 제408조).

나) 따라서 공동매도인인 원고들은 공동하여 공동매수인인 피고들에게 원상회복의무의 이행으로 각각 기지급된 계약금 1억 원의 1/2에 해당하는 5,000만 원씩을 반환하고, 이에 대하여 계약금 수령일 이후로서 피고들이 구하는 바에 따라 2023. 2. 7.부터 이 사건 반소장 부분 송달일인 2024. 6. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 법정이자 또는 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 원고들의 손해배상책임 가) 민법 제398조 제4항은 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다고 규정하고 있는데, 갑 제1호증의 기재에 의하면 이 사건 매매계약 제6조에서 "매도인 또는 매수인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다."라고 정한 사실이 인정되고, 이러한 위약금 약정은 이 사건 매매계약의 당사자 일방이 계약을 위반하여 계약을 해제할 경우 상대방에게 배상할 손해배상금을 미리 정해둔 손해배상액의 예정으로 추정된다고 할 것인데, 앞서 본 바와 같이 이 사건 매매계약은 원고들의 이행거절을 원인으로 해제되었으므로, 원고들은 피고들에게 위 조항에 따른 위약금을 지급할 의무가 있다.

나) 다만 손해배상 예정액의 지급이 당사자의 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 당시의 거래관행, 실제의 손해액 등 모든 사정을

참작하여 일반 사회관념에 비추어 경제적 약자 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우에는 예정된 손해배상액을 감액할 수 있는바(민법 제398조 제2항, 대법원 2009. 12. 24. 선고 2009다60169 판결 등 참조), 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고들에게 이 사건 매매계약 제6조에서 정한 대로 계약금 전액을 위약금으로 지급하도록 명하는 것은 부당하게 과다하다고 판단되므로, 이를 1억 원으로 감액함이 타당하다.

① 피고들의 나머지 계약금 지급의무는 피고들이 이 사건 토지에 관하여 건축허가를 받고 문화재조사를 완료하는 때에 그 이행기가 도래하므로, 그 이행시기의 확정인 문화재조사를 진행하는 피고들의 의사에 달려 있다고 볼 수 있는데, 피고들이 이 사건 매매계약 체결 이후 5개월이 경과하도록 이 사건 토지에서 문화재조사를 마치지 못함에 따라 원고들은 이 사건 매매계약 체결 이후 5개월이 경과하도록 나머지 계약금을 지급받지 못하였다.

② 원고들과 피고들이 이 사건 매매계약에서 나머지 계약금 지급일로 약정한 문화재조사 완료 시점이 당초 예상보다 상당히 지연되었는데, 피고들이 LH공사와 공동으로 주택 신축사업을 시행하려다 실패하였고, 원고들에게 잔금 지급기한을 연장해달라고 요청하였으나 그 요청사항을 여러 차례 변경하였으며, 기한을 넉넉히 두고 관할관청에 건축허가를 신청하지 않는 등 문화재조사의 실시가 지연된 원인은 주로 피고들에게 있었다고 보인다.

③ 피고들은 이 사건 토지 지상에 신축하고자 하였던 건물의 건축허가를 받지 못하였고, 신축공사에 착수하지도 않은 상태였으므로, 이 사건 매매계약이 해제됨으로 인하여 피고들이 입은 손해가 그다지 크다고 볼 수 없다.

다) 따라서 이 사건 매매계약이 적법하게 해제됨에 따라 원고들은 피고들에게 손해배상금으로 1억 원을 지급할 의무가 있는바, 원고들의 피고들에 대한 손해배상금 지급의무 역시 불가분채무라고 봄이 타당하고, 공동매수인인 피고들은 손해배상채권에 대하여 균등한 비율로 권리를 가진다고 할 것이므로, 원고들은 공동하여 피고들에게 각각 위 손해배상금 1억 원의 1/2에 해당하는 5,000만 원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달일 다음날인 2024. 6. 8.부터 원고들이 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2024. 10. 10.까지는 민법이

정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고들은 위 손해배상금에 대하여 2023. 2. 7.부터의 지연손해금을 구하나, 채무불이행에 따른 계약 해제로 인한 손해배상채무는 이행기의 정함이 없는 채무이므로 이행청구를 받은 날에 이행기가 도래하고 그 다음날부터 지체책임이 발생하는데, 피고들이 이 사건 반소 제기 이전에 원고들에 대하여 손해배상청구를 하였다고 볼 자료가 없으므로, 위 인정범위를 넘는 지연손해금 청구는 받아들이지 않는다.).

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 본소 청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고들의 원고들에 대한 반소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하며, 나머지 반소 청구는 이유 없으므로 기각한다.

판사진현섭