

수원지방법원 2024. 12. 18 선고 2024가합10894 판결 [계약금 반환 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 임지웅, 이지영, 김형진

소송대리인 법무법인 거북이

담당변호사 김태호

피고한국토지주택공사

소송대리인 변호사 박인호

변론 종결2024. 10. 30.

판결 선고2024. 12. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 9,519,000,000원 및 이에 대하여 2024. 2. 5.부터 2024. 12. 18.까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 19,038,000,000원 및 그 중 9,519,000,000원에 대하여는 2021. 12. 16.부터,

9,519,000,000원에 대하여는 2021. 12. 27.부터 각 이 사건 소장 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 분양대행업, 부동산의 이용, 개발 및 컨설팅업 등을 영위하는 법인이고, 피고는 한국토지주택공사법에 따라 설립되어 토지의 취득·개발, 도시 개발·정비, 주택 건설·공급·관리 업무 등을 수행하는 법인이다.

나. 이 사건 사업지구 내 택지개발사업의 공모

1) 화성시 B리, C리, D리, E리, F리, G리, H리, I리, J리, K리 일대 24,027,676.3m²는 피고를 시행자로 하여 'L 지구 택지개발사업지구'로 지정되었고(이하 '이 사건 사업지구'라 한다), 이 사건 사업지구 내 단독주택용지 16,644m²(M블록)를 포함한 주변 토지는 국토교통부장관이 2020. 11. 20. 승인·고시(국토교통부고시 N)한 개발계획 변경(17차) 및 실시계획 변경(17차)에 의하여 주상복합용지 45,583m²(O블록, 이하 변경 전후를 통틀어 '이 사건 토지'라 한다)로 신설·변경되었다.

DOCUMENT: 변경 전(단독주택용지 M) 및 변경 후(주상복합용지 O) 도면(이미지 생략)

2) 피고는 2021. 11. 25. 아래와 같이 이 사건 토지에 대한 분양공고를 하였다.

L 주상복합용지 공급공고

1. 공급대상용지

□ 주상복합용지

O (P)	85 m ² 초과	45,583	473	20	60/150 (주거135)	합계	110,493,192,000	아래 금액의 합계4,963,988,700 (확정)입찰금액의 5% 이상	22.12.31
	주거	99,279,774,00							

O (P)	85 m ² 초과	45,583	473	20	60/150 (주거135)	합계	110,493,192,000	아래 금액의 합계4,963,988,700 (확정)입찰금액의 5% 이상	22.12.31
		0							
						비주거	11,213,418,000		

※ 상기 면적, 세대수, 건폐율, 용적율 등은 공고일 현재 개발 및 실시계획 승인서에 따른 것으로, 향후 개발 및 실시계획의 변경에 따라 상기 내용에 일부 변동이 있을 수 있습니다.

※ 해당 필지는 특별계획구역으로 지구단위계획 시행지침상의 특별계획구역 시행지침 내용을 따라야 합니다.

3. 신청자격

주상복합	공고일 현재 주택법에서 정하는 바에 따라 주택건설사업자로 등록한자(주택건설사업자의 확인은 "주택건설사업자등록증"에 의함)
------	---

5. 신청접수 및 공급대상자 결정방법

사. 공급금액은 지구단위계획, 암(巖) 및 법면 발생, 지반상태 등 제반 토지제약요인이 감안되어 평가되었음에 유의하시고, 추후 일체의 이의를 제기할 수 없으므로 신청 전 대상 토지의 장애사항을 반드시 확인하시기 바랍니다.

12. 기타 유의사항

① 공급신청 전에 공급공고문, 인터넷청약이용약관, 입찰유의서, 기타 안내자료, 개발계획 및 실시계획 승인내용(변경예정 포함), 지구단위계획(변경예정 포함), 각종 영향평가(환경, 교통, 재해), 공사관계도면(공사계획평면도 등) 건축규제사항, 토지이용계획 확인서(원) 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이는 추후 관련 기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있습니다.

도시계획 및 건축허가 상의 규제사항, 인허가 사항 등은 매수자가 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 입찰신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항 등을 반드시 확인하신 후 공급 신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 매수자에게 있습니다.

② 본 사업지구는 택지개발사업이 진행 중이며, 추후 사업추진 과정에서 제 영향평가 협의내용 변경, 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 변경에 따라 토지이용계획(세대수, 용적률, 면적 등) 및 주변 토지의 용도 등이 변경될 수 있고, 이로 인해 토지 사용가능시기 및 소유권 이전 등이 연기될 수 있습니다. 단, 무효·취소권, 해제권, 피고의 담보책임 등 민법 기타 법률상 또는 계약상 규정된 당사자의 권리에는 영향을 미치지 아니합니다.

③ 매수자는 개발계획 및 실시계획 내용, 개발계획 및 실시계획 승인조건, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용포함), 건축규제 사항, 각종 영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등)의 협의내용(변경 및 재협의 내용포함), 최고고도지구 지정에 따른 제약사항, 에너지사용계획, 건축·주차장·학교보건 등 관계 법령 및 조례, 인허가 변경계획 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다.

※ 해당 필지는 특별계획구역으로 지구단위계획 시행지침상의 특별계획구역 시행지침 내용을 따라야 합니다.

다. 이 사건 매매계약 체결 등

1) 원고는 이 사건 토지 낙찰자로 선정되어 2021. 12. 28. 피고와 사이에, 이 사건 토지를 매매대금 190,380,000,000원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하면서, 아래 표 기재와 같이 매매대금 중 계약보증금 19,038,000,000원은 계약 당일에 지급하고, 나머지 중도금 및 잔금은 분할 지급하여 완납하기로 하였다.

계약보증금	2021-12-28	₩19,038,000,000	₩0	₩19,038,000,000	₩172,342,000,000
1차 중도금	2022-06-28	₩42,835,500,000	₩0	₩42,835,500,000	₩128,506,500,000
2차 중도금	2022-12-28	₩42,835,500,000	₩0	₩42,835,500,000	₩85,671,000,000
3차 중도금	2023-06-28	₩42,835,500,000	₩0	₩42,835,500,000	₩42,835,500,000
잔 금	2023-12-23	₩42,835,500,000	₩0	₩42,835,500,000	₩0

2) 원고는 피고에게, 계약보증금 19,038,000,000원 중 9,519,000,000원은 입찰보증금으로

2021. 12. 16. 납부하였고, 나머지 9,519,000,000원은 2021. 12. 28. 지급하였으며, 2022. 6. 28. 1차 중도금 42,835,500,000원을, 2022. 12. 28. 2차 중도금 42,835,500,000원을 각 지급하였다.

3) 이 사건 매매계약의 주요 내용은 아래와 같다.

제3조(대상 토지의 사용)

① 원고는 대상 토지를 정해진 용도에 따라 사용하기로 하며, 조성사업을 위한 각종 영향평가 협의내용 및 지구단위계획 등을 포함한 실시계획상의 건축 관련 사항을 준수하기로 한다.

제5조(조성사업의 시행 등)

② 피고의 책임질 사유로 인한 조성공사의 지연으로 토지 사용시기가 최종회차 잔금납부약정일(이하 '잔금납부약정일'이라 한다) 이후로 지연되는 경우에는 피고는 잔금납부약정일과 지연된 토지 사용가능 시기 사이의 기간(다만, 당초 토지 사용가능시기가 잔금납부약정일 이후로 설정된 경우에는 당초 토지 사용가능시기와 지연된 토지 사용가능시기 사이의 기간을 말한다. 이하 같다)만큼 이미 납부한 매매대금에 대하여 제2조의 지연손해금률을 적용하여 산정한 금액을 원고에게 지급하거나 원고가 납부할 매매대금에서 차감하여 지급에 대신하기로 한다. 다만, 피고의 책임질 사유 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

1. 국가 또는 지방자치단체가 당해 개발사업과 연계하여 시행하는 도로, 용수, 항만 등 기반건설사업의 부진
2. 국가 또는 지방자치단체의 계획 또는 정책의 변경
3. 태풍·해일·홍수 등 불가항력의 자연재해 등 천재지변
4. 문화재 발굴, 관련 부처와의 협의지연 등 실시계획승인권자가 사업기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우
5. 기타 제1호 내지 제4호에 준하는 사유로서 피고의 책임질 사유 없이 토지사용시기 등이 지연되는 경우

제9조(계약의 해제)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 피고는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 원고가 거짓의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 기타 부정한 방법에 의하여 대상토지를 매수하였을 때
2. 원고가 소유권이전등기를 마치기 전에 관련법령 및 계약조건을 위반하여 전매(명의변경, 매매 또는 그 밖의 권리의 변동)을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우 제외)하였을 때
3. 제6조에 따라 소유권을 이전하기 전에 대상토지를 정해진 용도로 사용하지 않고 다른 목적으로 사용한 때
4. 원고가 제8조 각 호의 사유로 기한의 이익을 상실하여 피고로부터 전액 즉시 변제의 요구를 받고도 14일 이내 그 이행을 하지 않을 때
5. 기타 원고의 책임질 사유로 계약이행이 불가능하게 된 때

② 원고는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 때에는 이 계약을 해제할 수 있다.

1. 원고가 계약의 이행에 착수 전에 자신의 사정으로 스스로 계약을 해제하고자 하는 경우
2. 피고가 책임질 사유로 토지사용시기 및 소유권이전이 6개월 이상 지연되는 경우. 다만 제5조 제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

③ 이 계약체결일 이후 원고 또는 피고의 책임질 사유 없이 제5조 제2항 단서 각 호의 어느 하나의 사유 등으로 이 계약의 이행이 불가능하거나 상당기간 지연되는 경우에는 원고와 피고는 협의하여 이 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 제1항 및 제2항 제1호에 따라 계약이 해제되었을 때에는 피고는 원고로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금을 제외한 나머지 금액에 대하여 실제 납부일로부터 환급일까지 해약일 현재 은행법에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 원고에게 반환하며 계약보증금은 피고에게 귀속한다.

⑥ 제2항 제2호 및 제3호에 따라 계약이 해제되었을 때에는 피고는 원고로부터 수납한 매매대금에 대하여 실제 납부일로부터 환급일까지 해약일 현재 은행법에 따른 은행 중 전국을 영업구역으로 하는 은행의 1년 만기 정기예금이자율을 적용하여 산정한 이자를 가산하여 반환하며 피고는 위약금으로 계약보증금 상당액을 원고에게 지급한다.

[특약사항]

1. 사전청약 이행 조건부 매각관련 특약 안내

대상 토지는 정부의 공공택지 사전청약 확대 방안(2021. 8. 25.)에 따라 계약체결일로부터 6개월 이내 사전청약 이행 조건부 매각 토지로 신청 전 반드시 아래의 사항에 유의하시어 신청하시기 바라오며 아래 사항은 매매계약서 특약에도 반영됩니다.

사전청약 이행 조건부 매각 특약

- ① (조건부 매각) 상기 공동주택용지는 계약일로부터 6개월 이내에 사전당첨자 모집공고 이행을 조건으로 공급하는 택지이며, 택지매각 공고 시 총 세대수의 85% 이상을 사전청약으로 공급하여야 합니다.
- ② (위반시 제재) 사전당첨자 모집공고 불이행 시 공고기한으로부터 14일 이내 이행최고 후 모집공고 기한으로부터 1개월 이내 모집공고를 이행하지 않는 경우 이행최고에 관계 없이 계약이 해제되고 계약보증금은 피고에 귀속됩니다.
- ③ (기한 연장 등) 사전당첨자 모집공고 전 천재지변, 문화재 조사, 보호종 조치 등 불가항력에 의한 택지조성사업 차질로 토지 사용가능시기가 지연되는 경우 조치 기간 등을 고려하여 사전청약 공고기한이 연장될 수 있고, 2년 이상 토지 사용가능시기가 지연되어 사전청약 모집이 부적합하다고 사업시행자가 판단하는 경우 사전청약 이행조건이 해제될 수 있습니다. 홍수, 지진 등 자연재해 발생 및 한국부동산 청약홈 전산장애 등 택지매수업체의 책임 없는 사유로 기한 내 사전청약 모집공고 불이행 시 지연기간만큼 기한이 연장될 수 있습니다.

2. 일반 특약안내

- ① 공급신청 전에 공급공고문, 지구단위계획(변경예정 포함) 및 주요 계약조건 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이는 추후 관련 기관과의 협의 등에 따라 변경될 수 있습니다. 도시계획 및 건축허가 상의 규제사항, 인허가 사항 등은 원고가 관할 행정청과 협의·처리하여야 하므로 입찰신청 전에 현장답사 및 건축규제 사항 등을 반드시 확인하신 후 공급신청하시기 바랍니다. 이를 확인하지 못한 책임은 원고에게 있습니다.
- ② 본 사업지구는 택지개발사업이 진행 중이며, 추후 사업 추진 과정에서 제 영향평가 협의 내용 변경, 개발계획 및 실시계획 등 인·허가 변경에 따라 토지이용계획 및 주변토지의 용도 등이 변경될 수 있고,

이로 인해 토지사용가능시기 및 소유권이전 등이 연기될 수 있습니다. 단, 해제권 등 민법 기타 법률상 또는 계약상 규정된 당사자의 권리에는 영향을 미치지 아니합니다.

③ 원고는 개발계획 및 실시계획 내용, 개발계획 및 실시계획승인조건, 지구단위계획 및 실시계획상의 토지이용에 관한 제반 관계법규(변경내용 포함) 등을 반드시 열람·확인하시기 바라며, 이를 수인하는 조건으로 계약체결 하여야 합니다.

※ 해당 필지는 특별계획구역으로 지구단위계획 시행지침상의 특별계획구역 시행지침 내용을 따라야 합니다.

④ 계약일 이후 관계법령 또는 조례의 제정, 개정, 지구단위계획의 변경 등으로 규제내용이 강화되더라도 이를 준수하여야 하며, 계약조건 변경 또는 계약해제 요구 등 피고에 이의를 제기할 수 없습니다.

⑤ 주택건설사업승인 등 인허가 신청 전에 LMP(Master Planner의 약자, 이하 당사자들이 지칭하는 바에 따라 'MP'라 한다)에게 자문을 득한 후 자문내용을 반영하여 신청하여야 합니다.

라. 이 사건 대출협약 및 이 사건 대출약정 체결

1) 피고는 2022. 6.경 원고의 요청에 따라 Q조합 창인지점 외 31개 금융기관(이하에서는 위 금융기관을 통틀어 '이 사건 금융기관'이라 한다)과 사이에, 이 사건 금융기관이 대출대상자인 원고에게 이 사건 토지 분양대금을 대출하기로 하는 내용의 분양대금대출협약(이하 '이 사건 대출협약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 대출협약에서는 원고에게 대출거래 계약상 기한도래 또는 기한의 이익 상실 사유가 발생한 경우 대리금융기관인 Q조합 창인지점(이하 'Q조합'이라 한다)은 피고에게 통지하여야 하며, 피고는 통지를 받는 즉시 원고에게 토지매매계약 해제사유에 해당될 수 있다는 사실을 통보한다고 규정하고 있다(제6조).

2) 이 사건 금융기관은 2022. 6. 22. 원고와 사이에, 원고에게 이 사건 매매대금 중 1차 중도금 내지 3차 중도금 등의 지급을 위하여 합계 128,506,500,000원(이하 '이 사건 대출금'이라 한다)을 이 사건 매매대금 납입기일과 동일하게 아래와 같이 분할하여 대출하여 주기로 하는 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 대출약정 제11조 제1항 제10호는

채무불이행사유(기한이익상실사유)로 '차주가 본건 토지매매계약상(차회차) 중도금 또는 잔금의 납부기일에 해당 중도금 또는 잔금을 납부하지 못하는 경우'를 규정하고 있다.

1회차(최초 인출일)	2022년 6월 28.일	42,835,500,000
2회차(추가 인출일)	2022년 12월 28.일	42,835,500,000
3회차(추가 인출일)	2023년 6월 28.일	42,835,500,000

마. 이 사건 사업의 진행 경과

- 1) 원고는 2022. 5. 4. 주상복합주택 개발사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)에 관하여 사업계획승인을 신청하기 전, 이 사건 매매계약 일반특약사항 제26항1)에 따라 L MP위원회에 자문을 신청하였다. 이에 대하여 MP위원회는 2022. 5. 20. "이 사건 토지는 당초 저밀도 단독주택 용도에서 고밀도 주상복합 용도로 변경되었으나 용도변경에 따른 도로 등 기반시설에 대한 변경이 없어 원고의 단지계획(특히 쇼핑몰과 근린생활시설 규모)을 소화하기에는 기반시설(접근도로 폭 및 차량 진출입구)이 부족하다고 판단되므로, 쇼핑몰 규모를 대폭 축소하거나, 기반시설에 관한 지구단위계획의 변경이 필요하다"라는 의견을 제시하였다.
- 2) 원고는 MP위원회의 위 의견을 반영하여, 2022. 8. 17. 피고에게 차량 진출입로를 추가 설치하고 이를 위한 지구단위계획 변경을 추진할 것 등을 내용으로 하는 조치계획서를 제출하였고, 피고는 이 사건 토지의 북쪽에 차량 진출입구 설치를 허용하는 것 등을 내용으로 하는 이 사건 사업 실시계획 변경승인을 신청하였으며, 국토교통부장관은 2022. 10. 7. 이를 승인·고시하였다(국토교통부고시 R).
- 3) 원고는 이 사건 사업에 관한 교통영향평가 내용을 반영하여, 이 사건 토지 북쪽에 차량 진출입로를 추가로 설치하되, 차량 진출입을 위한 가·감속차로를 설치하는 내용의 사업계획을 수립한 뒤, 2023. 6. 16. 화성시에 사업계획승인을 신청하였다.
- 4) 그러나 화성시는 2023. 9. 18. '교통영향평가결과 가·감속차로 추가 설치 계획으로 인하여 도시계획도로 내 보도가 축소·삭제되었음에도 지구단위계획(도시계획시설 포함) 변경 등 보행 안전을

위한 기반시설 확보대책이 미비하다'는 이유로 원고의 위 사업계획승인 신청을 반려하였고, 2023. 10. 16. 및 2023. 11. 9.경에도 같은 취지의 공문을 발송하였다.

5) 이에 대하여 피고는 2023. 9.경 이 사건 토지 내에 편입되는 보행공간을 기부채납하는 방법으로 기반시설을 확보하는 안을 제시하였다.

바. 원고 및 피고의 이 사건 매매계약 해제 통보

1) 원고는 2023. 12. 5. 피고에게, "지구단위계획 지침변경으로 피고가 제안한 도시계획도로 확보(기부채납 방식)는 가능하나, 이로 인하여 이 사건 사업지는 건축법 등 관계법령에 위배되는 사항이 발생하게 되어, 지구단위계획 지침변경 이후 건축 재설계 및 인허가 절차를 처음부터 다시 진행해야 하는 상황이 발생하므로, 분양대금 납부 약정일 변경 등 계약조건 변경을 요청드립니다. 만약 분양대금납부 약정일 변경 등 계약조건 변경이 불가능할 경우, 상기 사유로 사업이 이미 상당기간 지연되었고 향후에도 지연됨이 불가피한 현 상황이므로, 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따라 합의해제를 요청드립니다."라는 내용이 담긴 공문을 발송하였다.

2) 피고가 2023. 12. 8. 원고에게 위 계약조건 변경요청을 받아들일 수 없음을 회신하자, 원고는 2023. 12. 22. 피고에게 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 공문을 발송하였다.

3) Q조합은 2024. 1. 23. 원고가 이 사건 대출약정 제11조 제1항 제10호2)에 따라 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 요청하였음을 이유로, 피고에게 1, 2차 중도금 명목으로 기지급한 대출금 85,671,000,000원의 지급을 요청하였다.

4) 피고는 2024. 2. 5. 원고에게, 이 사건 금융기관으로부터 이 사건 대출협약의 해제 및 해약환불금 반환요구에 따라 이 사건 매매계약이 해제되었고, 이 사건 매매계약 제9조 제5항에 따라 계약보증금 19,038,000,000원은 피고에게 귀속되며, 계약보증금을 제외한 매매대금은 대출 금융기관에 반환된다는 내용의 공문을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 10, 17, 20, 26, 42, 48 내지 50, 56 내지 58, 66호증, 을 제2, 8, 9 내지 10호증의 각 기재 및 영상(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고

1) 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따른 합의해제 주장 이 사건 매매계약 제9조 제3항은 매수인 또는 매도인의 책임 없는 사유로 이 사건 매매계약의 이행이 불가능하거나 상당기간 지연되는 경우에는 서로 협의하여 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있으므로, 위 조항에 따른 요건이 충족되어 일방이 해제의 의사를 표시한 경우 상대방은 위 조항에 따라 정당한 사유가 없는 한 위 해제요청을 받아들일 의무가 있다.

그런데 MP자문에 따른 지구단위계획 변경, 화성시의 사업계획승인 신청반려 등 원고의 책임 없는 사유들로 인하여 이 사건 사업이 상당기간 지연되었고, 피고도 원고에게 위 사업 지연에 책임이 없음을 인정하였으므로, 원고가 2023. 12. 5.자 공문을 통해 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따른 해제 협의를 요청한 이상, 피고는 정당한 사유가 없는 한 위 요청을 받아들일 의무가 있다. 그럼에도 피고는 아무런 이유 없이 원고의 위 해제 요청을 거절하였는바, 원고에게 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따른 해제권이 발생하였다.

이에 따라 원고가 2023. 12. 22.자 공문을 통해 피고에게 해제의 의사표시를 하였으므로, 피고는 원고에게 민법 제548조에 따라 원상회복의 일환으로 원고가 납부한 계약보증금 190,380,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고의 이행거절을 이유로 한 법정해제 주장 피고는 원고에게 이 사건 토지에 기반시설인 도로를 설치하거나 이를 설치하도록 협력할 의무, 도로 부족으로 발생하는 문제에 대하여 협력하여야 할 의무가 있고, 이는 원고의 분양대금 납입의무와 동시이행의 관계에 있다.

그런데 피고는 이러한 의무를 이행하지 않은 채 원고의 3차 중도금 납입기한 연기 요청을 거절하였고, 오히려 2024. 2. 5. 원고에게 이 사건 매매계약이 해제되었음을 통보한 후, 이 사건 금융기관에 원고가 납부한 중도금을 상환하고 계약보증금을 몰취하였는바, 이는 이행거절에 해당한다. 이에 이 사건 매매계약은 원고의 2023. 12. 22.자 해제통보로 해제되었거나, 원고는 2024. 7. 11.자 준비서면의 송달로 이 사건 매매계약을 해제한다. 따라서 피고는 원고에게 원상회복으로 계약보증금 190,380,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 이행불능을 이유로 한 법정해제 주장 가) 피고의 귀책사유로 인한 피고 의무의 이행불능 주장 이 사건 매매계약상 피고의 의무는 '피고가 수립한 지구단위계획 시행지침에 기재된 내용에 따른

사업이 가능한 토지'를 제공하는 것인데, 피고가 기반시설을 확충하지도 않고 지구단위계획을 잘못 수립함으로써 원고의 사업계획승인 신청이 반려되어 원고가 더 이상 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되었다. 따라서 원고로서는 피고의 위 의무의 이행을 기대할 수 없는 상황이 되었으므로, 피고의 귀책사유로 인하여 피고의 의무는 이행불능에 이르렀다. 이 사건 매매계약은 2023. 12. 22.자 해제통보 또는 2024. 9. 5.자 준비서면의 송달로 해제되었는바, 피고는 원고에게 민법 제548조에 따라 원상회복의 일환으로 원고가 납부한 계약보증금 190,380,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 쌍방 귀책사유 없는 피고 의무의 이행불능 주장

설령 피고의 의무가 이행불능이 된 것에 피고의 귀책사유가 인정되지 않는다 하더라도, 피고의 의무는 쌍방의 귀책사유 없이 이행이 불가능하게 되었다. 이 경우 원고가 이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되므로, 피고는 부당이득으로 원고에게 계약보증금 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

4) 위약금 감액 주장 설령 원고의 해제 주장이 인정되지 않는다 하더라도, 피고가 물취한 계약보증금 190,380,000,000원은 손해배상의 예정액으로서 부당히 과다한 경우에 해당하므로 감액되어야 한다.

나. 피고

1) 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따른 합의해제 주장에 대하여 원고가 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따라 위 매매계약을 해제하기 위해서는 상대방에 대하여 부담하는 의무의 이행이 불가능하게 되거나 상당기간 지연된 경우여야 하는데, 이 사건 사업은 원고가 피고에게 매매대금을 완납하고 피고로부터 이 사건 토지의 소유권을 이전받은 이후에 원고가 독자적으로 시행하는 것이므로, 이 사건 사업의 시행은 원고가 '피고'에게 부담하는 의무에 관한 것이 아닌바, 위 조항이 적용될 수 없다.

이 사건 매매계약 제9조 제3항은 '합의해제'에 관한 규정인데, 원고와 피고 사이에 이 사건 매매계약을 해제하기로 하는 의사의 합치가 없었고, 원고가 피고에게 이 사건 매매계약 해제를 강제할 수도 없으므로, 원고에게 위 조항에 따른 해제권이 발생하였다고 볼 수 없다.

2) 피고의 귀책사유(이행거절 및 이행불능)를 이유로 한 법정해제 주장에 대하여 가) 피고는

도시교통정비촉진법령 등 관련 법령에 따른 교통영향평가 및 국토교통부장관의 심의를 거쳐 적법하게 이 사건 사업을 시행하여 왔는데, 그 과정에서 이 사건 토지에 도로 등 기반시설을 확충하여야 한다는 내용은 제시된 바가 없으므로, 피고에게 이 사건 토지에 도로 등 기반시설을 추가로 확충할 의무는 없으며, 원고의 3차 중도금 납입기한 연기 요청을 받아들일 의무도 없다.

나) 피고는 원고의 지구단위계획 변경에 관한 협의 요청에 응하여 지구단위계획을 변경한 후 국토교통부장관의 승인을 받았고, 이 사건 매매계약 특약에 따른 원고의 사전당첨자 모집공고의 이행기한을 연장하여 주는 등 이 사건 매매계약이 이행되도록 원고에게 협조하였다. 또한 원고가 신청한 사업계획승인서는 화성시와 협의한 교통영향평가 결과를 반영한 것이어서, 그 교통영향평가 결과에 대해 피고에게 어떠한 책임이 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 사업계획승인신청이 반려된 것은 피고의 귀책사유로 인한 것이 아니다.

다) 피고의 지구단위계획 시행지침에서 정한 건축물 용적률은 그 최대한도를 정한 것으로서, 원고는 도시관리계획 등에 의하여 이 사건 토지에 설치되는 도로 등 기반시설이 소화할 수 있는 건축물을 설계했어야 한다. 그럼에도 원고가 건축물의 용적율을 최대한도로 설정하여 설계함으로써 결국 이 사건 토지에 설치된 기반시설이 소화할 수 있는 범위를 초과하게 된 것이므로, 피고에게 최대 용적율에 따른 건축물을 건설할 수 있는 토지를 제공하여야 할 의무가 있었다고 볼 수 없다.

3) 원고의 3차 중도금 지급의무의 이행지체로 인한 계약 해제 원고는 3차 중도금 지급기일인 2023. 6. 28. 위 중도금을 지급하지 않은 채, 피고가 원고의 합의해제 요청을 거부하였다는 이유로 2023. 12. 22. 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였다. 이에 따라 원고는 이 사건 대출협약에 따른 대출금에 대한 기한의 이익을 상실하였고, 피고는 이 사건 금융기관의 이 사건 매매계약 해제 요구에 따라 2024. 2. 5. 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사를 표시하였으므로, 이로써 이 사건 매매계약은 적법하게 해제되었고, 이 사건 매매계약 제9조 제5항에 따라 계약보증금은 피고에게 귀속되었다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따른 해제 여부

1) 관련 법리 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는

것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에, 서면에 사용된 문구에 구매받지는 아니하지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 하며(대법원 1995. 6. 30. 선고 94다51222 판결, 대법원 2000. 10. 6. 선고 2000다27923 판결 등 참조), 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 있는 등의 특별한 사정이 없는 한, 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004다60065 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다44471 판결 등 참조).

2) 판단 이 사건 매매계약 제9조 제3항에서 양 당사자의 귀책사유 없이 제5조 제2항 단서 각 호3)에 해당하는 사유로 이 사건 매매계약의 이행이 불가능하거나 상당기간 지연되는 경우에는 원고와 피고가 합의하여 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다고 규정하고 있음은 위 1.항에서 본 바와 같다. 원고의 이 부분 주장은, 이 사건 매매계약 제9조 제3항에서 정하는 요건이 충족되어 일방이 해제의 의사를 표시한 경우 상대방은 정당한 사유가 없는 한 위 해제요청을 받아들일 의무가 있다는 것을 전제하고 있다.

그런데 이 사건 매매계약 제9조 제3항은 그 문언을 보더라도 '원고와 피고가 합의하여 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다'라고만 규정하고 있을 뿐, 상대방이 정당한 사유 없이 해제 요청을 받아들이지 않으면 해제를 요청한 당사자에게 해제권이 발생한다고 규정하고 있지 않다. 또한 같은 조 제5항 및 6항과 달리 제3항이 따로 원상회복 방법을 정하지 않은 것은 위 조항에 따른 해제가 합의해제임을 전제로 그 원상회복의 방법도 당사자간 합의로 정할 것이라는 점을 전제한 것으로 보인다. 따라서 원고가 피고와 해제에 관한 합의 없이 이 사건 매매계약 제9조 제3항에 따라 일방적으로 이 사건 매매계약을 해제할 수 있음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고의 이행거절을 이유로 한 법정해제 여부

1) 원고의 매매대금 지급 의무와 피고의 협력 의무 등이 동시이행관계에 있는지 여부 가) 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의

제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무 이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다. 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도, 양 채무가 동일한 법률요건으로부터 생겨서 대가적 의미가 있거나 공평의 관점에서 보아 견련적으로 이행시킴이 마땅한 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다(대법원 2019. 7. 10. 선고 2018다242727 판결 등 참조).

나) 이 사건 매매계약 제3조는, 매수인은 대상 토지를 정해진 용도에 따라 사용하기로 하여 조성사업을 위한 각종 영향평가 협의내용 및 지구단위계획 등을 포함한 실시계획상의 건축 관련 사항을 준수하여야 한다고 규정하고 있다. 따라서 원고로서는 이 사건 사업지구에 관한 도시관리계획에 의하여 이 사건 토지 주위에 설치되는 도로 등 기반시설이 소화할 수 있는 용적률을 갖춘 건축물을 설계하여야 하고, 이와 달리 피고에게 원고가 설계한 건축물의 규모에 맞게 도로 등 기반시설을 확충하여야 할 의무가 있는 것은 아니다. 따라서 원고가 주장하는 것과 같은 피고의 의무, 즉 피고가 이 사건 토지에 도로를 추가로 설치하거나 도로 등 기반시설 부족 문제에 대하여 원고에게 협력하여야 할 의무가 원고의 매매대금 지급의무와 이행상 견련관계에 있다고 보기는 어렵다. 다만 피고는 이 사건 사업의 시행자로서 이 사건 매매계약에 따라 원고에게 이 사건 토지를 공급하였고, 이 사건 사업이 원활하게 진행되도록 하기 위하여 원고에게 협력할 신의칙상 의무를 지므로, 이하에서는 원고가 주장하는 피고의 위 의무들이 피고가 원고에게 협력할 신의칙상 의무에 포함된다는 전제 하에, 피고가 위 의무들을 불이행하였는지에 관하여 살펴본다.

2) 이 사건 토지의 용도변경 당시 피고에게 도로를 추가로 설치할 의무가 있었는지 여부 가) 피고가 2020. 11. 20.경 개발계획 및 실시계획(17차) 변경을 통해 이 사건 토지의 용도를 단독주택용지에서 주상복합용지로 변경한 사실은 위 1.항에서 본 바와 같다.

나) 한편 이 사건 사업은 택지개발촉진법상 부지면적 10만㎡이상의 택지개발사업으로서, 도시교통정비 촉진법(이하 '도시교통정비법'이라 한다) 제15조 제1항 제1호4), 같은 법 시행령 제13조의2 제3항5)에 따라 교통영향평가를 실시하여야 하는 사업에 해당하는데, 을 제14호증(교통영향평가) 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 국토교통부장관으로부터 위 개발계획 및 실시계획 변경 승인을 받기 전 2020. 6.경부터 같은 해 9.경까지 도시교통정비법 관련

규정에 따라 교통영향평가를 실시하고, 국토교통부장관의 보완 요구에 따라 교통영향평가서를 개선, 보완6) 한 사실, 위와 같은 교통영향평가서에는 이 사건 토지에 접한 도로에 대하여 그 폭이 협소하여 이를 확충하여야 한다는 내용은 제시된 바 없는 사실이 인정된다. 따라서 피고가 이 사건 토지의 용도를 변경할 당시 피고에게 이 사건 토지에 도로를 추가로 설치하여야 할 의무가 있었다고 보기는 어렵다. 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고가 기반시설 부족 문제와 관련하여 협조할 의무 등을 불이행하였는지 여부 가) 원고가 MP위원회의 의견을 반영하여 2022. 8. 17. 피고에게 이 사건 토지의 북쪽에 차량 진출입로를 추가 설치하는 것을 내용으로 하는 조치계획서를 제출한 사실, 피고가 원고의 위 의견을 반영하여 이 사건 사업에 관한 실시계획 변경승인을 신청하여 국토교통부장관이 2022. 10. 7. 이를 승인·고시한 사실, 그런데 원고는 이 사건 토지 북쪽에 차량 진출입로를 추가로 설치하면서 차량 진출입을 위한 가·감속차로를 설치하는 내용의 사업계획을 수립하였는데, 화성시는 원고의 가·감속차로 추가 설치로 도시계획도로 내 보도가 축소·삭제되었으므로 보행 안전을 위한 기반시설 확보대책이 미비하다는 점을 들어 원고의 사업계획승인신청을 반려한 사실, 이에 대하여 피고가 2023. 9.경 이 사건 토지 내에 편입되는 보행공간을 기부채납하는 방법으로 기반시설을 확보하는 안을 제시한 사실은 위 1.마.항에서 본 바와 같다.

나) 또한 갑 제51, 52호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 매매계약은 계약일로부터 6개월 이내에 원고가 사전당첨자 모집공고를 이행할 것을 조건으로 정하고 있는데, 피고가 원고의 요청에 따라 2023. 11. 22. 계획변경 등에 소요되는 지연기간만큼 사전청약 모집공고 이행기한 연장을 승인하여 준 사실이 인정된다.

다) 위 인정사실에 의하면, 피고로서는 기반시설 부족 및 이로 인한 이 사건 사업의 지연과 관련하여 원고에게 협력할 의무를 최대한 이행하여 온 것으로 보인다.

4) 소결 위에서 본 바와 같이, 이 사건 매매계약에 따라 피고에게 기반시설인 도로를 추가로 확충하거나 위 기반시설 부족 문제에 관하여 원고에게 협력할 의무가 있고, 피고의 이러한 의무가 원고의 매매대금 지급의무와 신의칙상 대가적 의미가 있다고 하더라도, 피고가 이러한 의무들을 불이행하였다고 볼 수는 없고, 이러한 상황에서 피고에게 원고의 잔금 지급 기한에 대한 유예요청을

받아들여야 할 의무가 있다고 볼 근거도 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 피고 의무의 이행불능을 이유로 한 법정해제 여부

1) 원고의 이 부분 주장은, 피고에게 피고가 수립한 지구단위계획 시행지침에 기재된 대로 사업이 가능한 토지를 제공할 의무가 있고, 원고로서는 위 시행지침에 부합하는 건폐율, 용적률에 따라 건축물을 설치하고자 하였는데, 피고의 귀책사유로 이러한 피고의 의무가 이행이 불가능하게 되었으므로, 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제한다는 것이다.

2) 그러나 위에서 본 사실과 증거들에 갑 제21, 65호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정에 비추어 보면, 피고에게 원고 주장과 같은 의무가 있음을 인정하기 어렵다.

① 이 사건 매매계약 제3조 제1항에서 매수인은 대상 토지를 정해진 용도에 따라 사용하기로 하며, 조성사업을 위한 각종 영향평가 협의내용 및 지구단위계획 등을 포함한 실시계획상의 건축 관련 사항을 준수하기로 한다고 규정하고, 이 사건 매매계약 특약사항 제3항 및 분양공고는, 해당 필지는 특별계획구역으로 지구단위계획 시행지침상의 특별계획구역 시행지침의 내용을 따라야 한다고 정하고 있다. 이러한 조항은 매수인인 원고에게 지구단위계획 등을 준수할 의무를 규정한 것으로 보일 뿐, 피고에게 지구단위계획 시행지침에 기재된 내용에 따른 사업이 가능한 토지를 제공할 의무가 있음을 규정한 것으로 보기는 어렵다.

② 지구단위계획 시행지침 등에 따라 설계될 건축물의 용도, 규모 등은 원고가 결정할 사항이고, 특히 시행지침에 기재된 건축물의 용적률은 건축이 가능한 용적률의 최대한도를 말하는 것으로서, 원고로서는 이 사건 사업지구의 실시계획에 포함된 도시 기반시설의 배치, 규모에 맞게 건축물을 설계할 필요가 있었다. S MP위원도, 원고가 설계한 건축물의 규모가 이 사건 토지에 설치된 기반시설이 수용할 수 있는 범위를 초과함을 지적하였다.

③ 원고의 이 부분 주장은, 결국 피고가 지구단위계획을 적절하게 수립하지 못하여 MP위원으로부터 기반시설이 부족하다는 의견을 받았으므로, 피고가 이 사건 토지의 용도변경 당시 기반시설을 충분히 확보할 의무를 이행하지 않았다는 것이다. 그러나 위 3.나.2)항에서 인정한 바와 같이, 피고에게 이 사건 토지 용도변경 당시 도로 등 기반시설을 추가로 확충하여야 할 의무가 있었다고

보기 어렵고, 기반시설의 부족 여부는 원고가 설계한 건축물의 규모에 따라 좌우되기도 하므로, 피고가 원고의 설계 계획에 맞도록 기반시설을 추가로 확충하여야 할 의무를 진다고 보기는 어렵다.

④ 한편 원고는 이 사건 토지의 사업성을 분석하여 이 사건 지구단위계획 시행지침에 따라 이 사건 사업을 시행할 경우 사업성이 있을 것이라는 판단 하에, 분양공고에 기재된 공급예정가격 110,493,192,000원을 초과한 190,380,000,000원을 입찰금액으로 제시하여 이 사건 토지의 입찰에 응찰하였다고도 주장하나, 위 주장 사실을 인정한 다고 하더라도, 그러한 주관적 사정만으로 피고가 지구단위계획 시행지침에 기재된 내용에 따른 사업이 가능한 토지를 제공해야할 의무를 부담하게 된다고 볼 수는 없다.

3) 따라서 원고가 주장하는 피고의 위 의무가 인정된다고 보기 어려우므로, 원고는 이를 이유로 이 사건 매매계약을 해제할 수 없다. 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

라. 이 사건 매매계약의 해제 여부

1) 이 사건 매매계약 제9조 제1항은 매도인의 해제사유로, 매수인이 매매대금을 6개월 이상 납부하지 아니하여 매도인이 14일 이상의 유예기간을 정하여 최고하여도 납부하지 않음으로써 기한의 이익을 상실하여 매도인으로부터 전액 즉시 변제 요구를 받고도 그 이행을 하지 않는 경우를 규정하고 있고, 이 사건 대출협약 제6조는 원고에게 대출거래 계약상 기한도래 또는 기한의 이익 상실 사유가 발생한 경우 T은 피고에게 통지하여야 하며, 피고는 통지를 받는 즉시 원고에게 이 사건 매매계약 해제사유에 해당될 수 있다는 사실을 통보한다고 규정하고 있다.

2) 원고가 2023. 12. 5. 피고에게 합의해제를 요청하는 내용의 공문을 발송하였는데, 피고는 2023. 12. 8. 원고의 위 합의해제 요청을 받아들일 수 없다고 회신한 사실, 이에 원고는 2023. 12. 22. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 공문을 발송한 사실, Q조합은 2024. 1. 23. 원고가 이 사건 대출약정에 따라 기한의 이익을 상실하였고 피고에게 이 사건 매매계약의 해제를 요청하였음을 이유로, 피고에게 기지급한 1, 2차 중도금의 반환을 요청한 사실, 이에 피고가 2024. 2. 5. 원고에게 Q조합의 이 사건 대출협약에 의한 계약해제 및 해약환불금 반환 요구에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 내용의 공문을 발송하여 위 공문이 그 무렵 원고에게 도달한 사실은 위 1.항에서 본 바와 같다. 따라서 이 사건 매매계약은 이 사건 대출협약 제6조 및 이 사건 매매계약

제9조 제1항에 따라 피고의 위 2024. 2. 5.자 공문이 원고에게 도달함으로써 적법하게 해제되었다.

마. 손해배상 예정액의 감액에 따른 계약보증금 반환 청구에 관하여

1) 위약금 약정 민법 제390조는 채무자가 채무의 내용에 좇은 이행을 하지 아니한 때에는 채권자는 손해배상을 청구할 수 있다고 규정하고 있는데, 이 사건 매매계약서 제9조 제5항은, 제9조 제1항, 즉 매수인의 귀책사유에 따라 계약이 해제되었을 때 피고는 원고로부터 수납한 매매대금 중 계약보증금은 피고에게 귀속한다고 규정하고 있는 점, 제9조 제6항은 매도인의 귀책사유로 계약이 해제된 경우 매도인은 위약금으로 계약보증금 상당액을 매수인에게 지급한다고 규정하고 있는 점, 위 규정 외에 달리 일방의 채무불이행의 경우 손해배상에 관한 규정이 없는 점 등을 종합하여 보면, 계약보증금 귀속에 관한 위 제9조 제5항은 위약금 약정으로 볼 수 있다. 따라서 피고는 위 위약금 약정에 따라 원고가 이미 지급한 계약보증금 19,038,000,000원을 위약금으로 몰취할 수 있다.

2) 원고의 감액 항변에 대한 판단 가) 관련 법리

위약금은 민법 제389조 제4항에 의하여 손해배상액의 예정으로 추정되고(대법원 2016. 7. 14. 선고 2012다65973 판결 등 참조), 법원은 민법 제398조 제2항의 규정에 따라 손해배상액의 예정이 부당하게 과다하다고 인정하는 경우에는 이를 적당히 감액할 수 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'는, 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상 손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 경제적 약자의 지위에 있는 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하며, 위 규정의 적용에 따라 손해배상의 예정액이 부당하게 과다한지 여부 내지 그에 대한 적당한 감액의 범위를 판단할 경우에는, 법원이 구체적으로 그 판단을 하는 때 즉, 사실심의 변론종결 당시를 기준으로 하여 그 사이에 발생한 위와 같은 모든 사정을 종합적으로 고려하여야 한다(대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다1508 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

위에서 본 사실과 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정들에 이 사건 매매계약의 체결 경위, 내용, 진행경과 등을 종합하여 보면, 이 사건 매매대금의 계약보증금인 19,038,000,000원을 손해배상예정액으로 한 것은 부당히 과다한 경우에 해당하므로, 이를 그

50%인 9,519,000,000원(= 19,038,000,000원 × 0.5)으로 감액함이 타당하다.

① 비록 원고가 피고에게 지급한 계약보증금이 매매대금의 10%에 해당하는 금액으로서 일반적인 거래관행에 뚜렷이 어긋나지는 않으나, 이 사건 매매계약은 장래의 택지 조성을 예상하고 체결하는 용지공급계약이므로, 개발계획 및 실시계획의 인·허가, 토지이용계획 등 여러 변수들이 작용하는바, 이러한 관행을 이 사건 매매계약에 일률적으로 적용할 수는 없다.

② 이 사건 토지의 공급예정가격은 합계 110,493,192,000원이었으나, 원고가 190,380,000,000원으로 최고가로 입찰하면서 이 사건 계약보증금은 그 10%인 19,038,000,000원에 이르게 되었다. 피고는 이 사건 토지가 주상복합용지임을 공고하였고, 위 공고에 건폐율, 용적률, 건축물 용도 등이 상세하게 기재된 이 사건 지구단위계획 시행지침 등을 첨부하였는데, 원고로서는 피고가 공고한 위 자료들을 바탕으로 사업성을 검토하여 입찰금액을 위 19,038,000,000원으로 정한 것으로 보인다. 결국 원고가 위와 같이 최고가로 입찰한 이유는 피고가 제시한 위 자료들에 의해 적지 않은 영향을 받았기 때문인 것으로 보인다.

③ 원고는 피고가 수립한 이 사건 지구단위계획에 부합하는 사업계획을 수립하였는데, MP위원회는 '이 사건 토지는 당초 저밀도 단독주택 용도에서 고밀도 주상복합 용도로 변경되었으나 용도변경에 따른 도로 등 기반시설에 대한 변경이 없어 원고의 단지계획을 소화하기에는 기반시설(접근도로 폭 및 차량 진출입구)이 부족하다고 판단되므로, 기반시설에 관한 지구단위계획의 변경이 필요하다'는 점을 지적하였다. 이에 원고에게는 당초에 예정한 사업의 추진에 상당한 지장이 발생하였고, 이로써 이 사건 매매계약 해제의 직접적인 원인이 된 원고의 채무불이행이 초래된 측면이 있다. 이러한 사정들을 고려하면, 이 사건 사업 지연에 따른 위험부담을 원고에게만 부담하도록 하는 것은 공평의 원칙에 반하는 것으로 볼 수 있다.

④ 이와 관련하여 피고는, 이 사건 매매계약의 해제로 피고가 입은 손해보다 더 낮은 금액으로 손해배상의 예정액을 감액할 수 없는데, 이 사건에서 피고가 입은 손해는 피고가 당초의 매매계약에 의하여 취득할 것으로 예상되었던 매매대금과 다른 매수인으로부터 새로 취득하게 되는 매매대금과의 차액에 당초의 매매대금의 취득예정시기로부터 실제 매매대금의 취득시기까지의 기간 동안 이 사건 매매대금에 대한 법정이율에 의한 이자상당액을 합한 약 25,701,300,000원이라고

주장하면서, 계약보증금은 피고가 이 사건 매매계약의 해제로 입은 위 손해액을 하회한다고 주장한다. 그러나 손해배상의 예정액이 부당히 과다한지 여부를 판단함에 있어 피고가 입을 예상손해액의 크기가 유일한 판단요소는 아닐 뿐만 아니라, 이 사건 매매계약이 해제된 후 피고가 제3자에게 매매목적물인 이 사건 토지를 매각하지 않아 피고가 입을 손해액이 구체적으로 확정되지도 않았다. 따라서 이 사건 매매계약의 계약보증금이 피고가 이 사건 매매계약 해제로 입을 손해액을 하회한다는 사정만으로 위 손해배상의 예정액이 부당히 과다하지 않은 것으로 볼 수는 없다.

다) 소결

따라서 원고가 피고에게 지급한 계약보증금 19,038,000,000원에서 위약금 9,519,000,000원을 제외한 나머지 9,519,000,000원(= 19,038,000,000원 - 9,519,000,000원)은 부당이득이 되므로, 피고는 원고에게 위 9,519,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장이 피고에게 송달된 2024. 2. 5.부터 피고가 그 이행의무의 준부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2024. 12. 18.까지는 상법에서 정한 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[원고는 계약보증금 중 입찰보증금으로 기지급한 9,519,000,000원에 대하여는 그 지급일인 2021. 12. 16.부터, 나머지 9,519,000,000원(= 19,038,000,000원 - 9,519,000,000원)에 대하여는 그 지급일인 2021. 12. 27.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 피고가 그 무렵부터 악의의 수익자였다고 볼 만한 증거가 없고, 원고의 2023. 12. 22.자 해제 통보로 인하여 그 무렵 법률상 원인이 없음을 알았다고 볼 수도 없으므로, 민법 제749조 제2항에 따라 이 사건 소장이 피고에게 송달된 날) 부터의 지연손해금 청구 부분만을 인정한다].

4. 결론

원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사맹준영

판사전민정

판사류호정

1) 주택건설사업승인 등 인허가 신청 전에 L MP(Master Planner)에게 자문을 득한 후 자문내용을

반영하여 신청하여야 한다.

2) 제11조 제1항 채무불이행사유 (기한이익상실사유)

이 약정상 다음 각 호의 1에 해당하는 사유는 채무불이행사유(기한이익상실사유)를 구성한다.

10. 원고가 본건 토지매매계약상 (차회차) 중도금 및/또는 잔금의 납부기일에 해당 중도금 및/또는 잔금을 납부하지 못하는 경우

3) 1. 국가 또는 지방자치단체가 당해 개발사업과 연계하여 시행하는 도로, 용수, 항만 등 기반시설사업의 부진

2. 국가 또는 지방자치단체의 계획 또는 정책의 반영

3. 태풍·해일·홍수 등 불가항력의 자연재해 등 천재지변

4. 문화재발굴, 관련 부처와의 협의지연 등 실시계획승인권자가 사업기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우

5. 기타 제1호 내지 제4호에 준하는 사유로서 피고의 책임질 사유 없이 토지사용가능시기 등이 지연되는 경우

4) 제15조(교통영향평가의 실시대상 지역 및 사업)

① 도시교통정비지역 또는 도시교통정비지역의 교통권역에서 다음 각 호의 사업(이하 "대상사업"이라 한다)을 하려는 자(국가와 지방자치단체를 포함하며, 이하 "사업자"라 한다)는 교통영향평가를 실시하여야 한다.

1. 도시의 개발

5) 제13조의2(교통영향평가 대상사업 등)

③ 법 제15조제1항에 따라 교통영향평가를 실시하여야 하는 대상사업의 범위는 별표 1과 같다.

[별표1] 교통영향평가 대상사업의 범위

가. 도시의 개발

5) 택지개발촉진법 제2조 제4호에 따른 택지개발사업 또는 공공주택 특별법 제2조 제3호 가목에 따른 공공주택지구조성사업

- 부지면적 10만㎡ 이상

6) 제16조(교통영향평가서의 제출·검토 등)

② 승인관청은 교통영향평가서가 제15조제3항에 따른 세부기준에 맞지 아니한 경우에는 보완하게 할 수 있다

7)민법 제748조 제2항은 "악의의 수익자는 그 받은 이익에 이자를 붙여 반환하고 손해가 있으면 이를 배상하여야 한다."라고 규정하고, 같은 법 제749조 제2항은 "선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다."라고 규정하고 있는데, 이 경우 수익자가 악의라는 점은 이를 주장하는 자가 증명하여야 하고, '소를 제기한 때'란 소송이 계속된 때, 즉 소장 부분이 피고에게 송달된 때를 말한다(대법원 2014. 2. 13. 선고 2012다119481 판결 등 참조).