

춘천지방법원 2024. 10. 16 선고 2023가합31082 판결 [매매대금반환 등 청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 변호사 이송호, 윤은정, 김광흥

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 연제현, 최고은

변론 종결2024. 8. 21.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 10,489,893,120원 및 그 중 5,827,718,400원에 대하여는 2021. 12. 14.부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 20%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 11,655,436,800원 및 그 중 5,827,718,400원에 대하여는 2021. 12. 14.부터, 5,827,718,400원에 대하여는 2023. 7. 31.부터 각 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 각

그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위 등

- 1) 원고는 부동산의 수탁 및 이와 관련된 업무 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 부동산개발업 등을 목적으로 하는 회사이며, 주식회사 C(이하 'C'라 한다)는 부동산 매매 및 이와 관련된 건설업 등을 목적으로 하는 회사이다.
- 2) 춘천시장은 관광진흥법 제54조에 따라 춘천시 D동 일원 토지에 관하여 'E 관광지 조성계획'(이하 '이 사건 조성계획'이라 한다)을 수립하여 이를 고시하였고, 위 토지 중 춘천시 F 외 12필지 94,575㎡ 중 58,688㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)는 위 조성계획에 따라 '휴양형리조트' 부지로 지정되어 있는 토지였다.
- 3) 춘천시장은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 '국토계획법'이라 한다) 제88조에 따라 춘천시 G 일원 토지에 관하여 피고가 시행자로서 기반시설공사(이하 '이 사건 기반시설공사'라 한다)를 실시하는 내용의 '춘천 도시계획시설(공간시설: H) 사업 실시계획'(이하 '이 사건 실시계획'이라 한다)을 인가하여 이를 고시하였다.

나. 이 사건 매매계약 체결 경위 및 내용

제1조(매매대상물) 매매대상물(이하 "목적토지"라 한다)은 본 계약 제2조 제1항에 규정된 'E 관광지 조성계획' 내 '휴양형리조트' 부지로서, 매도인이 보유하고 있는 춘천시 F 외 12필지의 지적면적 94,575㎡ 중 편입면적 58,688㎡를 대상으로 한다.

제2조(목적토지의 현황)

- ② 매도인은 본 계약 체결일로부터 3개월 이내(상호 서면합의로 연장할 수 있다) 건축물 용도 변경(생활형숙박시설로 변경)을 반영한 목적토지의 조성계획변경(이하 '조성계획 변경'이라 한다)을

진행하여 완료하기로 한다. (다만 상호 서면합의로 연장할 수 있다)

제3조(매매대금 및 대금납부방법)

① 매도인은 목적토지를 다음의 가격으로 매각하며, 매수인은 매매대금을 다음의 대금납부방법에 따라 매도인에게 납부하여야 한다.

② 목적토지의 매매대금 및 대금 납부방법

계약금(10%)	본 계약 체결일	일금 오십팔억이천칠백칠십일만팔천사백원정(₩ 5,827,718,400)
중도금(50%)	본 계약 체결 후 2개월 이내	일금 이백구십일억삼천팔백오십구만이천원정(₩ 29,138,592,000)
잔금(40%)	본 계약 체결 후 6개월 이내 또는 본건 사업 인허가 완료 (‘22. 04. 09일限)후 2개월 이내 중 늦은 날	일금 이백삼십삼억일천팔십칠만삼천육백원정(₩ 23,310,873,600)
납부은행	계좌번호 : 신한은행 (계좌번호 1 생략)(예금주 : 1회사)	

※ 단, 매수인은 잔금 납부일 전이라도 매매대금 조달을 위한 금융사의 PF가 완료될 경우, 즉시 잔금을 납부한다.

③ 본건 계약금과 관련하여 민법 제565조는 적용하지 아니한다.

③ 매수인은 목적토지에 진행할 사업의 원활한 적기 준공을 위한 인허가 진행, 매매대금 조기 납부 등을 위해 최선을 다하기로 한다.

④ 매수인은 조성계획변경 후 목적토지를 대상으로 하는 생활형숙박시설 인허가를 관할관청에 접수하기로 한다.

⑤ 본 계약의 최종효력은 매도인 회사의 주주총회결의를 득한 후 발생한다. 매도인은 본 계약에 대한 주주총회의 승인을 얻기 위해 최선의 노력을 다하여야 한다.

제4조(지연손해금 및 조기납부 할인)

① 매수인은 제3조의 매매대금을 납부약정일에 납부하지 아니한 때에는 그 납부약정일의 다음날로부터 실제로 납부하는 날까지 그 지연대금에 대하여 연 5%의 이율(이하

"지연손해금률"이라 한다)을 적용하여 산정한 지연손해금을 매도인에게 납부하여야 한다.

④ 계약해지 및 해제 시 반환금이 있을 경우, 반환금에 대한 지연손해금은 본조 제1항을 적용한다.

제7조(목적토지의 부지조성공사)

① 매도인은 잔금지급일까지 본 계약 체결 시의 기준계획고에 따라 목적토지의 부지조성공사(성토)(이하 '부지조성공사'라 한다)를 완료하기로 한다.

② 매도인의 책임 있는 사유로 인해 제1항에 따른 목적토지의 부지조성공사가 지연된 경우 매도인은 매수인이 기 납부한 매매대금에 대하여 잔금지급일로부터 부지조성공사가 완료한 때까지 지연손해금률을 적용한 금원을 매수인에게 지급하기로 한다.

제8조(소유권 이전)

① 본 계약에 의거하여, 매도인은 매수인이 매매대금(지연손해금을 포함한다)을 완납함과 동시에 매수인에게 목적토지의 소유권을 본 계약에서 달리 정한 사항을 제외하고 아무런 법률상, 사실상 제한, 부담이 없는 상태로 이전하기로 한다. (생략)

② 본 계약에 의거하여, 매도인은 목적토지의 소유권이전등기에 필요한 서류를 매수인에게 제공하여야 하며, 소유권 이전등기비용은 매수인이 부담하기로 한다.

③ 본 계약의 최종 효력발생일에 목적토지에 매수인 명의로 매매예약가등기(이하 '가등기'라 한다)를 설정하며, 당사자들은 가등기에 필요한 서류제공 및 절차에 상호 협조하여야 하고, 가등기비용은 매수인이 부담하기로 한다.

제11조(계약의 해지, 해제와 무효)

① 당사자 일방은 상대방에게 다음 각 호의 어느 하나의 사유가 발생한 경우 상대방의 합의 여부와 관계없이 일방의 서면통보로 계약을 해지, 해제 또는 무효로 할 수 있다. 명확히 하면 다음 각 호의 사유가 발생한 당사자는 본 계약을 해지, 해제 또는 무효로 할 수 있다.

1. 매도인 또는 매수인이 허위의 진술, 부실한 증빙서류의 제시, 담합 등 기타 부정한 방법에 의하여 목적토지를 매도, 매수하였을 때
2. 계약금을 기한 내 납부하지 않은 때
3. 매수인이 지정한 납부약정일 2개월 후까지 지정된 중도금 및(또는) 잔금을 납부하지 않은 때

4. 매수인이 제9조에서 정한 금지행위를 위반한 때
 5. 매수인이 제10조 각호의 사유로 기한의 이익을 상실하여 매도인으로부터 전액 즉시 납부의 요구를 받고도 14일 이내 그 이행을 하지 않을 때
 6. 매도인 또는 매수인의 귀책사유로 계약이행이 불가능하게 된 때
 7. 매수인의 잔금지급 완료 후에도, 매도인이 부지조성공사를 미완료하였거나 목적토지의 상태가 매수인이 예정된 후속 공정을 즉시 진행할 수 없는 상태임이 상당하다고 확인된 경우
 8. 본 계약 제2조에 따른 조성계획변경이 완료되지 못할 경우
 9. 기타 매수인 또는 매도인이 본 계약상의 중요한 의무를 위반한 경우
- ④ 매도인의 사유로 인하여 본조 제1항에 따라 본 계약이 해지, 해제 또는 무효화 되었을 때 매도인은 매수인으로부터 지급받은 매매대금(계약금 포함) 및 계약금과 동액 상당의 위약금 합계액을 즉시 반환, 지급하여야 한다. (생략)

- 1) C는 이 사건 토지에 생활형숙박시설을 건축·분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행할 목적으로, 2021. 12. 14. 피고로부터 이 사건 토지를 매수하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 계약 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.
- 2) C는 이 사건 매매계약 체결일에 피고에게 계약금으로 5,827,718,400원을 지급하였고, C와 피고는 이 사건 매매계약 제3조 제5항에 따른 이 사건 매매계약의 효력발생일을 2021. 12. 31.로 확정하기로 합의하였다.

다. 이 사건 매매계약 체결 이후의 상황

- 1) 춘천시장은 2022. 2. 25. 이 사건 토지를 포함한 춘천시 D동 일원 토지에 관하여 이 사건 조성계획의 변경사항을 고시하였고, 그 고시에 따라 이 사건 토지는 '휴양형리조트' 부지에서 '생활형숙박시설2' 부지로 변경되었다.
- 2) C는 2022. 4. 22. 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 중도금 납부기한과 잔금 납부기한의 연장을 요청하였고, 이에 따라 2022. 4. 25.경 C와 피고는 중도금 납부기한을 2022. 2. 28.(이 사건 매매계약의 효력발생일인 2021. 12. 31.로부터 2개월 내)에서 2022. 6. 29.로, 잔금 납부기한을 2022. 6. 29.(이 사건 매매계약의 효력발생일 2021. 12. 31.로부터 6개월 내)에서 2022. 10.

31.로 각 변경하는 내용의 확인서를 작성하였다.

3) 이후 C는 이 사건 매매계약에 따른 중도금 납부를 위하여 2022. 4. 27. J 주식회사 등으로부터 그 중도금 상당액인 29,138,592,000원을 이자 연 5.5%로 하여 차용하는 내용의 대출약정(이하 '이 사건 대출약정'이라 한다)을 체결하였고, 2022. 4. 29. 위 대출약정에 기하여 차용한 금원 등으로 피고에게 이 사건 매매계약에 따른 중도금 29,138,592,000원 및 이에 대한 지연손해금 235,503,689원을 지급하였다.

4) C는 2022. 4. 27. 원고와 사이에 이 사건 토지에 관하여 이 사건 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권 및 매매대금반환청구권을 신탁하는 내용의 부동산담보신탁계약을 체결하였고, 같은 날 C, 원고 및 피고는 이 사건 매매계약에 관한 일체의 권리의무를 원고가 C로부터 승계하는 내용의 권리의무승계계약을 체결하였다.

5) C와 피고는 2022. 9. 14.경 이 사건 실시계획의 준공 일정을 고려하여 잔금 납부기한을 '2022. 12. 말경 인허가 완료 후 2개월 이내'로 변경하였다.

6) C는 2022. 12.경 춘천시장에 대하여 이 사건 토지에 관한 건축허가를 신청하려고 하였으나, 춘천시장은 '피고와 강원특별자치도(이하 '강원도'라 한다) 간의 분쟁으로 인하여 이 사건 실시계획의 준공이 불가능하여 C의 이 사건 토지에 관한 건축허가도 불가하다'고 답변하였다. 이에 C는 2022. 12. 21. 피고에게 이 사건 실시계획의 준공 지연에 관한 해결방안을 요청하면서, 잔금 납부기한을 2023. 4. 29.로 연장할 것을 요청하였다. 피고는 2022. 12. 23. C에 대하여 '이 사건 실시계획의 준공을 진행 중이어서 C의 건축허가 신청도 지연되는 상황임을 인지하고 있다'고 하면서, '잔금 납부기한을 2023. 4. 29.로 연장하는 것에 동의하고, 이후에도 피고가 별도의 공문을 추가로 발송하지 않더라도 실제 이 사건 실시계획의 준공을 완료하는 시기로 자동 조정된다'고 통지하였다.

라. C의 이행 최고 및 해제 통지 등

1) C는 2023. 2. 28. 피고에게 '춘천시가 이 사건 실시계획의 준공을 선결조건으로 내세우고 있어 C의 이 사건 토지에 관한 건축허가 신청이 불가능한 상태이고, C의 건축허가 신청 불가능으로 인하여 이 사건 사업을 위한 PF 자금 조달이 곤란한 상황이며, 이 사건 매매계약에 따른 중도금 지급을 위하여 체결한 이 사건 대출약정의 만기가 2023. 4. 27. 도래하는데 그 대출금의 만기 연장 또는

신규 대출을 진행하는 것이 어려운 상황이다'고 하면서, 이 사건 실시계획의 준공을 2023. 3.

31.까지 반드시 완료할 것을 요청하는 내용의 공문을 발송하였다.

2) 피고는 2023. 3. 3. C에 대하여 '그동안 이 사건 실시계획의 준공과 관련하여 강원도, 춘천시, 피고가 긴밀한 협의를 진행하였고 이견이 있어 지연된 부분이 있었지만, 부분 준공 방식 진행으로 최종 결정되어 이 사건 실시계획의 준공을 진행하고 있다'고 하면서, 'C가 요청한 2023. 3.

31.까지는 절차상 시간이 소요되어 완료가 힘들지만, 2023년 상반기(6월)내 부분 준공으로 완료 예정이다'고 회신하였다.

3) C는 2023. 6. 29. 피고에게 '이 사건 사업 시행을 위한 건축허가를 받으려면 이 사건 실시계획의 준공이 필수인 상황에서, 피고의 귀책사유로 인한 의무 해태로 인하여 이 사건 사업에 착수조차 하지 못하고 있다'고 하면서, '이 사건 실시계획의 준공이 예정 시기보다 1년 이상 지체되고 있으므로, 피고는 마지막으로 약속한 2023. 6. 30.까지는 반드시 이 사건 실시계획의 준공을 완료하여야 하고, 2023. 6. 30.까지 이를 완료하지 못하면 이 사건 매매계약을 해제할 예정이다'는 내용의 공문을 발송하였다.

4) C는 2023. 7. 12. 재차 피고에게 '늦어도 2023. 7. 19.까지는 이 사건 실시계획의 준공을 완료하여야 하고, 2023. 7. 19.까지 이를 완료하지 못한다면 이 사건 매매계약을 해제할 예정이다'는 내용의 공문을 발송하였다.

5) 피고는 2023. 7. 13. C에 대하여 '2023. 8. 말경까지 이 사건 실시계획의 준공을 목표로 업무를 추진하고 있다'고 회신하였다.

6) 원고는 2023. 7. 28. 피고에게 '이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호(매도인의 귀책사유로 계약이행이 불가능하게 된 때), 제9호(기타 매도인이 본 계약상의 중요한 의무를 위반한 경우) 등에 근거하여 이 사건 매매계약을 해제한다'는 내용의 공문을 발송하였고, 2023. 7. 31. 피고에게 위 공문이 도달되었다.

7) 춘천시장은 2023. 12. 29. 국토계획법 제98조에 따라 춘천시 G 일원 토지 중 이 사건 토지를 포함한 일부 토지에 관하여 이 사건 실시계획에 따른 이 사건 기반시설공사의 1단계 완료(준공)를 공고하였다.

마. 이 사건 토지의 문화재 관련

1) 이 사건 매매계약 체결 전 가) 재단법인 K는 2008. 7. 15. 춘천시 D동 일원 토지 중 일부 토지의 매장문화재 시굴조사 완료를 보고하였는데, 그 보고서에는 '유원지 지역 중 시굴조사가 이루어진 부분은 조사 결과 유구나 유물이 확인되지 않았으므로 공사가 진행되어도 무방하다고 판단된다. 그러나 유원지 지역 중 시굴조사가 이루어지지 않은 부분은 추후 시굴조사 후 공사 진행 여부를 판단하는 것이 바람직하다.'고 기재되어 있었다.

나) 강원도의 의뢰로 재단법인 L, M은 2012. 7. 16. 춘천시 D동 일원 토지의 매장문화재 조사결과 및 보존에 관한 의견서를 작성하였는데, 그 의견서에는 '유적이 분포하지 않은 C-3 지역(이 사건 토지가 소재한 지역)에 대해서는 예정대로 사업을 시행하여도 무방할 것으로 판단된다.'고 기재되어 있었다.

다) 강원도지사는 2014. 12. 19. 문화재보호법¹⁾ 제13조 제4항에 의하여 춘천시 N 토지 일대가 역사문화환경 보존지역으로 지정됨에 따른 원지형 보존, 신축 및 신규시설물 설치시 강원도 문화재 위원회 심의 등을 내용으로 하는 지정문화재 주변 현상변경허용기준을 고시하였다.

2) 이 사건 매매계약 체결 이후 가) C는 2023. 2. 14. 피고에게 이 사건 토지에 관하여 문화재청과 협의 등의 절차가 필요한지 문의하였고, 피고는 2023. 2. 15. C에 대하여 '이 사건 토지는 문화재가 없는 것으로 시굴조사가 되었다'고 하면서도, '춘천 E 전체는 매장문화재 유존구역으로 굴착을 수반한 모든 사항에 대하여 매장문화재 검토를 거쳐야 하는 지역이다', '이 사건 토지는 매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률²⁾ (이하 '매장문화재법'이라 한다)에 따른 굴착 승인, 문화재보호법에 따른 굴착 현상변경 허가가 필요한 구역이니 행정절차를 밟아야 한다'고 회신하였다.

나) C는 2023. 5. 10. 춘천시에 대하여 이 사건 토지에 관하여 매장문화재법에 따른 매장문화재 조사 실시 여부 등에 관한 안내를 요청하였고, 춘천시장은 2023. 5. 25. C에 대하여 '지정문화재와 관련하여, 이 사건 토지는 강원도 문화재 보호조례 제31조에 따라 강원도지정문화재 현상변경허가를 득하여야 하고, 매장문화재와 관련하여, 매장문화재법 제8조 제1항에 따라 문화재청과 협의하여야 하며, 협의 결과(매장문화재 보존조치)가 회신되면 반드시 보존조치 완료 후 공사에 착수하여야 한다'고 회신하였다.

다) C는 2023. 6. 29. 및 2023. 7. 12. 피고에게 공문을 발송할 당시 이 사건 토지의 문화재 관련

문제에 대해서도 해결방안을 요구하였고, 피고는 2023. 7. 13. C에 대하여 '이 사건 토지의 문화재 관련 문제는 문화재청과 조율 중이고, 피고의 의견이 관철되지 않을 경우를 대비하여 문화재 시굴조사를 7월 중 착수하는 방안을 마련 중이며, 문화재 정밀발굴조사가 요구된다면 금년 중으로 완료하여 문화재 관련 문제를 모두 해소할 예정'이라고 회신하였다.

3) C의 해결방안 요구 이후 가) 강원도는 2023. 7. 13. 문화재청에 대하여 '이 사건 토지가 소재한 지역에 관하여 2005년 및 2007년경 매장문화재 발굴조사가 완료되었으므로 보존조치사항을 통보하여 줄 것을 요청'하는 내용의 공문을 발송하였다.

나) 문화재청은 2023. 7. 20. 강원도에 대하여 '이 사건 토지가 소재한 지역은 2005년 및 2007년 발굴조사 당시 지장물 등으로 일부 범위에 대한 조사가 이루어졌고, 당시 지장물 등으로 인한 미조사 지역이 확인되므로 미조사 지역은 건설공사 시 문화재청과 협의를 거쳐 보완조사 등을 실시하여야 한다'고 회신하였다.

다) 이후 피고는 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사를 완료한 후 이를 신고하였고, 문화재청은 2023. 11. 27. 강원도 및 피고에 대하여 매장문화재법에 따른 발굴조사 완료 및 보존조치를 통보하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9 내지 18, 21, 24 내지 28, 31 내지 34, 36, 37호증, 을 제1, 3 내지 8, 10, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

1) 이 사건 준공검사 관련 주위적 주장 가) 이행지체를 이유로 한 법정해제 주장

이 사건 매매계약의 목적은 이 사건 사업을 시행하는 것이고, 이를 위해서는 C(이하 C와 원고를 구분하지 않고 '원고'라고만 한다)가 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받아야 하며, 이를 위해서는 피고가 이 사건 기반시설공사를 마친 후 국토계획법 제98조 제1항3)에 따른 준공검사(이하 '이 사건 준공검사'라 한다)를 받아야 하므로, 이 사건 매매계약상 피고는 이 사건 준공검사를 완료할 의무를 부담한다. 이는 원고의 잔금지급의무에 앞서는 피고의 선이행의무이고, 이 사건 매매계약의 목적

달성에 있어 필요불가결한 주된 채무이다.

그런데 피고는 위 의무의 이행기인 2023. 2. 28.(잔금 지급기한인 2023. 4. 29.부터 역산하여 2개월 전)까지 위 의무를 이행하지 못하였고, 원고가 상당한 기간을 정하여 3회에 걸쳐 위 의무의 이행을 최고하였음에도 피고는 위 의무를 이행하지 않았으며, 원고가 피고에게 해제의 의사표시를 하여 그 의사표시가 2023. 7. 31. 도달하였으므로, 이 사건 매매계약은 피고의 이행지체를 이유로 해제되었다.

나) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호에 기한 약정해제 주장

위와 같이 이 사건 매매계약상 피고는 이 사건 준공검사를 완료할 의무를 부담하고, 이는 이 사건 매매계약의 목적 달성에 있어 필요한 중요한 의무이다.

그런데 피고는 위 의무의 이행을 지체하였고 이는 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호의 '본 계약상의 중요한 의무를 위반한 경우'에 해당하므로, 위 조항에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었다.

2) 이 사건 준공검사 관련 예비적 주장 - 이행불능을 이유로 한 법정해제 및 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호에 기한 약정해제 주장 설령 위와 같은 사유에 해당하지 않는다고 하더라도, 피고가 이 사건 준공검사를 완료하지 못하면, 원고는 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받을 수 없고 매매대금을 조달할 수 없으므로, 이 사건 매매계약을 이행하는 것이 불가능하다. 또한 피고가 이 사건 준공검사를 완료할 의무를 1년 6개월 넘게 이행하지 않음으로써 이 사건 매매계약의 목적인 이 사건 사업에 착수조차 못하게 되었으므로, 이 사건 매매계약은 그 목적을 달성할 수 없어 이행불능이라고 보아야 한다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 이행불능 및 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호의 '매도인의 귀책사유로 계약이행이 불가능하게 된 때'에 해당하여 해제되었다.

3) 이 사건 토지의 문화재 관련 주장 가) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제1호에 기한 약정해제 주장 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사가 충분히 이루어진 상태가 아니었음에도, 원고에게 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사는 모두 끝났고 문화재와 관련하여 거쳐야 할 별도의 행정절차가 없다고 확약하였다. 그런데 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사가 완료되지 않았고 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받기 위해서는 문화재 관련 여러 행정절차를 거쳐야만 하였다. 따라서 피고가 위와 같이 확약한 것은 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제1호의

'매도인이 허위의 진술 등 기타 부정한 방법에 의하여 목적토지를 매도하였을 때'에 해당하므로, 위 조항에 따라 이 사건 매매계약은 해제되었다.

나) 민법 제580조 하자담보책임에 기한 법정해제 주장

피고는 원고가 생활형숙박시설을 신축·분양하는 이 사건 사업을 시행하기 위하여 이 사건 토지를 매수한 사실을 잘 알면서, 이 사건 매매계약 체결을 위하여 협의하는 과정에서 원고에게 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사는 모두 끝났고 문화재와 관련하여 거쳐야 할 별도의 행정절차가 없다고 확약하였는바, 이는 당사자가 예정하거나 보증한 성질에 해당한다. 그런데 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사가 완료되지 않았고 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받기 위해서는 문화재 관련 여러 행정절차를 거쳐야만 하였다. 따라서 이 사건 매매계약의 목적물에는 당사자가 예정하거나 보증한 성질을 갖추지 못한 하자가 존재하고, 그 하자로 인하여 이 사건 매매계약의 목적인 이 사건 사업의 적기 시행을 달성할 수 없게 되었으므로, 민법 제580조 제1항, 제575조 제1항의 하자담보책임에 기하여 이 사건 매매계약은 해제되었다.

4) 계약금 반환 및 위약금 청구 이 사건 매매계약은 피고의 채무불이행 등을 원인으로 한 원고의 해제 의사표시로 해제되었고, 설령 그렇지 않더라도 피고의 채무불이행 등을 원인으로 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시가 담긴 이 사건 소장 부분 송달로 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 계약금 5,827,718,400원 및 이에 대한 이자 내지 지연손해금을 반환할 의무가 있고, 이 사건 매매계약 제11조 제4항, 제4조 제1항, 제4항에 따라 계약금 상당의 위약금 5,827,718,400원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 준공검사 관련 주위적 주장에 관하여 가) 이행지체를 이유로 한 법정해제 주장에 관하여

(1) 이 사건 토지에 관하여 2023. 12. 29. 이 사건 실시계획에 따른 공사완료 및 준공이 이루어졌으므로, 피고의 이행지체로 인한 법정해제권이 성립한다고 볼 수 없다.

(2) 피고가 선이행의무인 이 사건 준공검사 완료 의무4) 를 지체하였다고 하더라도, 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 원고의 잔금지급의무가 이행기에 도래하여 동시이행관계가 되고, 동시이행관계에 있는 원고의 잔금지급의무가 이행되지 않은 이상, 피고는 이

사건 준공검사 완료 의무에 관하여 이행지체의 책임이 없다.

(3) 원고가 2023. 7. 12. 잔금지급의무 이행의 준비를 하였다는 것만으로는 동시이행관계에서 원칙적인 이행제공의 방법인 현실제공 방법으로 적법한 이행제공을 하였다고 볼 수 없으므로, 피고는 이 사건 준공검사 완료 의무에 관하여 이행지체의 책임이 없다.

(4) 피고는 2022. 8. 31.경 이 사건 기반시설공사5)를 완료하여 이미 사실상 준공하였고, 이 사건 실시계획의 준공 문제는 관련 행정절차가 지연된 것일 뿐이며, 원고가 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행 최고 및 해제 통보를 할 때까지 피고는 관할 행정청과 협의하여 구역별 준공 방식을 통해 관련 행정절차를 진행 중이었으며, 당시 관련 행정절차 완료를 충분히 예견할 수 있는 상황이었으므로, 피고에게 귀책사유가 있다고 볼 수 없다.

(5) 이 사건 매매계약 제7조 제2항에 피고의 책임 있는 사유로 인하여 부지조성공사가 지연된 경우 지연손해금을 지급하기로 규정되어 있는 점 등을 고려하면, 피고에게 귀책사유가 있더라도 피고가 이 사건 매매계약의 주된 채무를 불이행한 것으로 볼 수 없다.

나) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호에 기한 약정해제 주장에 관하여

(1) 이 사건 준공검사 완료 의무의 불이행은 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호의 '본 계약상 중요한 의무를 위반한 경우'에 해당할 여지가 있으나, 이 사건 매매계약 제7조 제2항에 피고의 책임 있는 사유로 인하여 부지조성공사가 지연된 경우 지연손해금을 지급하기로 규정되어 있는 점 등을 고려하면, 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무를 지연한 것은 위와 같이 계약상 중요한 의무를 위반한 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

(2) 앞서 가)의 (1) 내지 (3)항에서 본 바와 같이 피고는 이 사건 준공검사 완료 의무에 관하여 이행지체의 책임이 없으므로, 원고는 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호에 따른 해제를 주장할 수 없다.

(3) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호는 피고의 귀책사유를 요건으로 하는 바, 앞서 가)의

(4)항에서 본 바와 같이 피고에게 귀책사유가 있다고 볼 수 없다.

2) 이 사건 준공검사 관련 예비적 주장(이행불능을 이유로 한 법정해제 및 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호에 기한 약정해제 주장)에 관하여 가) 이 사건 토지에 관하여 2023. 12. 29. 이 사건

실시계획에 따른 공사완료 및 준공이 이루어졌으므로, 이 사건 매매계약은 이행불능 및 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호의 '계약이행이 불가능하게 된 때'에 해당하지 않는다.

나) 원고가 이 사건 매매계약의 해제를 통보한 시점을 기준으로 보더라도, 2022. 2. 25.자 이 사건 조성계획 변경승인에 따라 원고는 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받을 수 있고, 이 사건 실시계획의 준공 문제는 관련 행정절차가 지연된 것일 뿐이며, 피고가 관할 행정청과 협의하여 구역별 준공 방식을 통해 관련 행정절차를 완료하여 문제를 해결하였고, 관련 행정절차 완료를 충분히 예견할 수 있는 상황이었으므로, 이 사건 매매계약은 사회통념상 이행불능이라고 볼 수 없고, 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호의 '계약이행이 불가능하게 된 때'에 해당하지 않으며, 피고에게 귀책사유가 있다고 볼 수도 없다.

다) 이 사건 매매계약 제7조 제2항에 피고의 책임 있는 사유로 인하여 부지조성공사가 지연된 경우 지연손해금을 지급하기로 규정되어 있는바, 설령 피고에게 귀책사유가 있다고 하더라도, 지연손해금 상당의 손해배상책임이 문제될 뿐, 이 사건 매매계약의 해제사유가 될 수 없다.

3) 이 사건 토지의 문화재 관련 주장에 관하여 가) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제1호에 기한 약정해제 주장에 관하여

(1) 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 이 사건 토지에 문화재 관련 문제가 없다고 법적 구속력이 있는 확약을 한 사실이 없다.

(2) 설령 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고 주장과 같은 확약을 하였다고 하더라도, 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사가 완료되고 이 사건 실시계획에 따른 공사완료 및 준공이 이루어졌는바, 이 사건 토지에 생활형숙박시설을 건축할 수 없다고 볼 만한 사실상 또는 법률상의 장애사유가 없고, 피고 역시 이 사건 토지가 소재한 지역에 관한 문화재 발굴조사 의견을 그대로 신뢰하였으므로, 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제1호의 '허위의 진술 등 기타 부정한 방법'에 해당한다고 볼 수 없다.

나) 민법 제580조 하자담보책임에 기한 법정해제 주장에 관하여

(1) 이 사건 매매계약 체결 당시 피고는 이 사건 토지에 관하여 관련 행정절차 및 이 사건 기반시설공사 없이 곧바로 이 사건 토지에 건축이 가능하다거나 이 사건 토지의 문화재 관련 문제에 관하여 보증한 사실이 없다.

(2) 피고가 일응 원고 주장과 같은 보증을 하였다고 하더라도, 위와 같은 관련 행정절차 및 이 사건 기반시설공사를 전제로 한 것일 뿐만 아니라 이러한 한계가 내재된 것으로서, 보증한 바와 달리 이 사건 토지에 건축이 불가능한 사실상 또는 법률상 장애가 발생하였다고 볼 수 없다.

(3) 이 사건 조성계획 변경승인에 따라 원고는 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받을 수 있고, 이 사건 실시계획의 준공 문제는 관련 행정절차가 지연된 것일 뿐이므로, 원고가 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받을 수 없어 건축이 객관적으로 불가능한 경우라고 볼 수 없다.

4) 계약금 반환 및 위약금 청구에 관하여 설령 이 사건 매매계약이 해제된다고 하더라도, 이 사건 매매계약의 위약금은 손해배상액의 예정으로서, 그 금액이 부당히 과다하므로 감액되어야 한다.

3. 판단

가. 이 사건 준공검사 관련 주위적 주장에 관한 판단

1) 이행지체를 이유로 한 법정해제 주장에 관한 판단 가) 이행지체에 관한 판단

(1) 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행지체 여부

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약을 체결한 목적 및 이 사건 매매계약의 내용에 따라 원고는 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받아야 하고, 이를 위해서는 피고가 이 사건 실시계획에 따라 이 사건 토지 일대에 관하여 이 사건 기반시설공사를 마친 후 국토계획법 제98조 제1항에 따른 준공검사를 받아야 하는 사실, 원고와 피고는 이 사건 매매계약 제3조 제2항에서 잔금지급일을 '본 계약 체결 후 6개월 이내 또는 본건 사업 인허가6) (2022. 4. 9. 限) 후 2개월 이내 중 늦은 날'로 정함으로써, 늦어도 2022. 4. 9.까지는 이 사건 준공검사를 완료하기로 하였으나, 그 때까지 피고가 이 사건 준공검사를 완료하지 못하였던 사실, 원고와 피고는 2022. 4. 22.

잔금지급일을 2022. 10. 31.로 연기함에 따라, 그로부터 역산하여 2개월 전인 2022. 8. 31.까지는 이 사건 준공검사를 완료하기로 하였으나, 그 때까지 피고가 이 사건 준공검사를 완료하지 못하였던 사실, 원고와 피고는 2022. 9. 14.경 2022. 12. 말경까지는 이 사건 준공검사를 완료하는 것을 전제로 잔금지급일을 '2022. 12. 말경 인허가 완료 후 2개월 이내'로 정하였으나, 2022. 12.

말경까지 피고가 이 사건 준공검사를 완료하지 못하였던 사실, 원고와 피고는 2022. 12. 23.

잔금지급일을 2023. 4. 29.로 연기함에 따라, 그로부터 역산하여 2개월 전인 2023. 2. 28.까지는 이

사건 준공검사를 완료하기로 하였으나, 그 때까지 피고가 이 사건 준공검사를 완료하지 못하였던 사실이 인정되므로, 피고는 2023. 2. 28.까지 이 사건 매매계약에 따른 이 사건 준공검사 완료 의무를 이행하지 못함으로써 그 의무의 이행을 지체하였다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

(2) 이행으로 인한 법정해제권 불성립 주장에 관한 판단

피고는 이 사건 토지에 관하여 2023. 12. 29. 이 사건 실시계획에 따른 공사완료 및 준공이 이루어졌으므로, 피고의 이행지체로 인한 원고의 법정해제권이 성립한다고 볼 수 없다고 주장한다. 그러나 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2023. 7. 28. 피고에게 해제의 의사표시를 하여 그 의사표시가 2023. 7. 31. 도달한 사실이 인정되고, 피고가 주장하는 위와 같은 사정은 원고의 위 해제권 행사 이후에 발생한 사정에 불과하므로, 위와 같은 사정만으로는 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무를 이행하였다고 볼 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(3) 원고의 잔금지급의무와 동시이행관계에 있다는 주장에 관한 판단

피고는, 이 사건 준공검사 완료 의무가 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무임을 전제로, 선이행의무인 이 사건 준공검사 완료 의무를 지체하였다고 하더라도, 피고의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있는 원고의 잔금지급의무가 이행기에 도래하여 동시이행관계가 되고, 동시이행관계에 있는 원고의 잔금지급의무가 이행되지 않은 이상, 피고는 이 사건 준공검사 완료 의무에 관하여 이행지체의 책임이 없다고 주장한다. 한편, 원고는, 피고가 선이행의무인 이 사건 준공검사 완료 의무를 이행하지 않는 이상, 원고의 잔금지급의무는 이행기가 불확정기한으로서 그 이행기가 도래하지 않아 동시이행관계가 성립하지 않고, 설령 원고의 잔금지급의무의 이행기가 확정기한이라고 하더라도, 이 사건 매매계약상 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 선행되었을 때 원고의 잔금지급의무를 이행하기로 하는 특별한 사정이 존재하여 동시이행관계는 성립하지 않는다고 주장한다.

(가) 원고의 잔금지급의무의 이행기 도래 여부

살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고와 피고는 이 사건 매매계약 제3조 제2항에서 잔금지급일을 '본 계약 체결 후 6개월 이내 또는 본건 사업

인허가(2022. 4. 9. 限) 후 2개월 이내 중 늦은 날'로 정함으로써, 피고가 이 사건 준공검사를 완료하는 것을 전제로 원고는 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받아 그로부터 2개월 내에 잔금을 지급하기로 하였던 점, ② 이후 원고와 피고는 원고의 잔금지급의무 기한을 3차례에 걸쳐 2022. 10. 31., 2022. 12. 말경 인허가 완료 후 2개월 이내, 2023. 4. 29.로 각 연기하였으나, 이러한 과정에서도 피고가 이 사건 준공검사를 완료하는 것을 전제로 원고가 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받아 그로부터 2개월 내에 잔금을 지급하기로 한 사정은 달라지지 않았던 것으로 보이는 점, ③ 최종적으로 원고의 잔금지급의무 기한을 2023. 4. 29.로 연기할 당시, 피고는 2022. 12. 23. 원고에게 '잔금 납부기한을 2023. 4. 29.로 연장하는 것에 동의하고, 이후에도 피고가 별도의 공문을 추가로 발송하지 않더라도 실제 이 사건 실시계획의 준공을 완료하는 시기로 자동 조정된다'는 내용의 공문을 발송하였는바, 이는 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 이행된 이후에 원고의 잔금지급의무의 이행기가 도래한다는 취지의 내용인 점 등을 종합하면, 피고가 선이행의무인 이 사건 준공검사 완료 의무를 이행하지 않은 이상, 원고의 잔금지급의무의 이행기는 불확정기한으로서 그 이행기가 도래하지 않으므로, 위 각 의무는 동시이행관계에 있다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

이에 대하여 피고는, 원고가 2023. 6. 29. 및 2023. 7. 12. 이 사건 준공검사 완료 의무 기한을 2023. 6. 30. 및 2023. 7. 19.까지 확정기한으로 정하여 통보함으로써, 원고 자신의 잔금지급의무 기한도 확정기한으로 정하여 통보한 것이고, 그에 따라 원고의 잔금지급의무의 이행기는 불확정기한에서 확정기한으로 변경되어 그 이행기가 도래하였다고 주장한다. 그러나 피고가 주장하는 위와 같은 사정은 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행을 지체하고 있는 상태에서 원고가 그 의무의 이행을 최고한 것으로 보일 뿐, 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무를 이행하지 않았는데도 원고가 자신의 잔금지급의무의 기한을 확정기한으로 변경하는 내용이라고 보기는 어렵다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(나) 선이행관계가 동시이행관계로 변경되는지 여부

쌍무계약에 있어서 당사자 일방이 선이행의무를 부담하고 있다고 하더라도 이를 이행하지 아니하고 있는 동안에 상대방 채무의 변제기가 도래한 때에는 양 채무는 동시이행관계에 있는 것이

원칙이다(대법원 2002. 3. 29. 선고 2000다577 판결 등 참조). 그러나 이는 채권의 담보적 기능을 위한 것인데, 후이행의무의 이행기 도래와 관계 없이 후이행의무의 이행에 앞서 선이행의무를 이행하여야 한다는 당사자의 의사가 계약의 내용에 포함되어 있거나 선이행의무를 이행하지 아니한 상태에서는 후이행의무의 이행을 기대하기 어려운 경우 등 특별한 사정이 있는 경우에는 상대방 채무의 변제기가 도래하였다고 하여 선이행관계가 동시이행관계로 바뀌는 것은 아니다[대법원 1997. 4. 11. 선고 96다31109 판결, 대법원 2005. 6. 23. 선고 2003다64626(본소), 2003다64633(반소) 판결, 대법원 2005. 12. 8. 선고 2003다41463 판결 등 참조].

설령 원고의 잔금지급의무의 기한을 확정기한(최종적으로 연기된 2023. 4. 29.)으로 보더라도, 앞서 든 증거에 이 법원의 춘천시청에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 원고의 잔금지급의무보다 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 선이행되어야 할 특별한 사정이 존재한다고 봄이 타당하므로, 원고의 잔금지급의무의 이행기가 도래하였다고 하더라도 그 의무와 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 선이행관계에서 동시이행관계로 변경된다고 볼 수 없다(위 각 의무가 동시이행관계에 있다고 볼 수 없는 이상, 이를 전제로 원고가 잔금지급의무의 적법한 이행제공을 하지 않았다는 피고의 주장에 대하여는 더 나아가 판단하지 아니한다). 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 있고, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 이 사건 사업은 원고가 대출을 받아 이 사건 매매계약상 중도금을 피고에게 지급하고, 원고가 이 사건 토지에 관하여 건축허가를 받은 후, 이를 근거로 PF 대출을 받아 그 PF 대출금으로 위 중도금 대출을 상환하고 피고에게 이 사건 매매계약상 잔금을 지급하며 남는 금원을 이 사건 사업의 사업비로 사용하는 구조로 설계되어 있고, 그에 따라 이 사건 매매계약이 체결되었다.

② 원고와 피고는 이 사건 매매계약 제3조 제2항에서 잔금지급일을 '본 계약 체결 후 6개월 이내 또는 본건 사업 인허가(2022. 4. 9. 限) 후 2개월 이내 중 늦은 날'로 정함으로써, 이 사건 사업의 구조에 따라 원고가 이 사건 토지에 관하여 건축허가를 받은 후 2개월 내에 이 사건 매매계약상 잔금을 지급하도록 하였다. 이에 따라 원고가 이 사건 매매계약상 잔금을 지급하기 위해서는 먼저 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받아야 하는데, 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받기 위해서는 먼저 피고가 이 사건 준공검사를 완료하여야 하므로, 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 원고의

잔금지급의무보다 선행되어야 하는 구조이다.

③ 피고는 2022. 12. 23. 원고에게 '이 사건 실시계획의 준공을 진행 중이어서 원고의 건축허가 신청도 지연되는 상황임을 인지하고 있다'고 하면서, '잔금 납부기한을 2023. 4. 29.로 연장하는 것에 동의하고, 이후에도 피고가 별도의 공문을 추가로 발송하지 않더라도 실제 이 사건 실시계획의 준공을 완료하는 시기로 자동 조정된다'는 내용의 공문을 발송하였다. 위 공문의 내용에 따르면, 피고 역시 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 원고의 잔금지급의무보다 선행되어야 함을 인식하고 있었던 것으로 보인다.

④ 이 법원의 춘천시청에 대한 사실조회결과, 춘천시는 이 사건 건축허가에 관하여 '실시계획인가 신청 시 토지이용계획에 따라 본 사업의 기반시설 완료 후 별도로 건축허가 등의 행정절차를 이행하는 사항으로, 준공검사 이후 건축허가 신청이 가능하다.'고 회신하였는바, 이 사건 준공검사가 선행된 후 이 사건 토지에 관한 건축허가가 가능하다는 입장이었다.

⑤ 피고는 원고의 잔금지급의 재원이 PF 대출금으로 특정되어 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 잔금지급의무보다 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 선행되어야 할 특별한 사정이 존재하지 않는다는 취지로 주장한다. 그러나 이 사건 사업은 원고가 이 사건 토지에 관하여 건축허가를 받은 후 이를 근거로 PF 대출을 받아 그 PF 대출금으로 잔금을 지급하는 구조였고 그에 따라 이 사건 매매계약이 체결되었음은 앞서 본 바와 같고, 현실적으로 원고가 약 233억 원에 이르는 이 사건 매매계약의 잔금을 PF 대출이 아닌 다른 방식으로 조달하는 것을 이 사건 매매계약의 당사자들이 예정하였다고 보기는 어렵다.

⑥ 만약 피고 주장과 같이 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무와 원고의 잔금지급의무가 동시이행관계에 있다면, 피고가 이 사건 준공검사를 완료하고 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 이전함과 동시에 곧바로 원고는 피고에게 잔금을 지급하여야 하고, 이를 이행하지 못하면 채무불이행 책임을 부담할 우려가 있다. 그런데 이와 같이 원고가 곧바로 피고에게 잔금을 지급하여야 한다고 보는 것은 이 사건 매매계약의 당사자 일방에게만 현저히 부당한 결과를 초래하는 것으로 보인다.

나) 피고의 귀책사유에 관한 판단

앞서 든 각 증거에 을 제12 내지 24, 48, 49호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가

2022. 8. 31.경 토목조경공사와 전기통신공사를 완료하여 이 사건 기반시설공사를 사실상 완료한 사실, 2022. 7.경부터 이 사건 실시계획의 준공에 관하여 관할 행정청과 협의를 진행하였고, 그 과정에서 이 사건 실시계획의 준공을 위하여 환지, 신탁, 구역별 준공 등 여러 방안이 논의되었으며, 2023. 2.경 구역별 준공 방식으로 이 사건 실시계획의 준공을 진행하기로 결정되었던 사실, 2023. 5. 26. 구역별 준공 방식을 전제로 하여 조성계획 변경승인이 고시되었고, 2023. 7. 7. 구역별 준공의 내용이 반영된 실시계획변경인가가 고시된 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거에 갑 제35호증의 기재, 이 법원의 강원도청에 대한 사실조회결과 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 준공검사 완료 의무의 지연에 관하여 피고에게 귀책사유가 없다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

① 국토계획법 제98조 제1항에 의하면 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 공사완료보고서를 작성하여 시·도지사나 대도시 시장의 준공검사를 받아야 하고, 제2항에 의하면 시·도지사나 대도시 시장은 제1항에 따른 공사완료보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 하며, 제3항에 의하면 시·도지사나 대도시 시장은 제2항에 따른 준공검사를 한 결과 실시계획대로 완료되었다고 인정되는 경우에는 도시·군계획시설사업의 시행자에게 준공검사증명서를 발급하고 공사완료 공고를 하여야 한다. 위 규정에 의하면 이 사건 실시계획의 시행자인 피고가 이 사건 기반시설공사를 완료한 후 공사완료보고서를 작성하여 준공검사를 받을 의무를 부담하는 주체이다.

② 이 사건 실시계획에 적용되는 공간정보 구축 및 관리 등에 관한 법률 제86조 제1항에 의하면 토지개발사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 하고, 토지개발 등기규칙 제2조 제1항 제2호에 의하면 그 규칙에 따른 등기를 신청하기 위해서는 종전 토지의 소유권의 등기명의인이 모두 같을 것이라는 요건을 갖추어야 한다. 그런데 피고는 이 사건 토지 일대의 사업부지 전체에 관하여 소유권을 확보하지 못한 상태였고, 이러한 사정으로 인하여 이 사건 실시계획의 준공 관련 행정절차가 지연되었다. 피고는 관할 행정청과 다양한 방식에 관하여 협의하고 결과적으로 구역별 준공 방식으로 진행하기로 결정하여 문제를 해결하였다고 주장하나,

근본적으로 피고가 이 사건 토지 일대의 사업부지 전체에 관한 소유권을 확보하지 못하여 발생한 문제이므로, 위와 같은 사정만으로 피고가 면책된다고 보기 어렵다.

③ 원고가 이 사건 사업의 목적을 달성하기 위하여는 이 사건 토지에 관한 건축허가를 받아야 하는데, 이를 위해서는 이 사건 조성계획상 이 사건 토지가 '휴양형리조트' 부지에서 '생활형숙박시설' 부지로 변경되어야 한다. 또한 건축법 제11조 제11항은 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다고 규정하고 있는바, 이 사건 토지의 소유권에 관한 문제가 해결되어야 한다. 이에 따라 이 사건 매매계약 체결 이후 이 사건 조성계획상 이 사건 토지가 '휴양형리조트' 부지에서 '생활형숙박시설' 부지로 변경되었으나, 이 사건 토지의 소유권에 관한 문제는 해결되지 않았다. 이로 인하여 원고는 2022. 12.경 춘천시에 이 사건 토지에 관한 건축허가를 신청하려고 하였으나, 당시 춘천시는 '피고와 강원도 간의 분쟁으로 인하여 이 사건 실시계획의 준공이 불가능하여 원고의 이 사건 토지에 관한 건축허가도 불가능하다'고 회신하였다.

④ 이 법원의 강원도청에 대한 사실조회결과, 강원도는 이 사건 실시계획의 준공이 이루어지지 않은 이유에 관하여 '2023. 3. 9. 당시 이 사건 실시계획의 준공을 위한 토지경계의 확정 및 토지소유권 등의 권리확보가 진행 중임에 따라, 공사완료보고서의 제출 및 준공검사 등의 절차가 이행되지 않았고, 이로 인하여 공사완료 공고(이 사건 실시계획의 준공)가 이루어지지 않았다.', '국토계획법 제86조 및 제98조에 따라 도시·군계획시설사업의 시행 및 준공절차 이행의 주체는 해당 사업의 사업시행자인 피고이고, 해당 법률에서 정한 사업시행자의 의무(인가조건의 이행 등)를 이행하지 않아 발생하는 책임은 피고에게 있다.'고 회신하였다.

⑤ 이 법원의 춘천시청에 대한 사실조회결과, 춘천시는 피고가 2023. 12. 11. 이 사건 준공검사를 위한 공사완료보고서를 제출하였다고 회신하였는바, 피고가 2022. 8. 31.경 토목조경공사와 전기통신공사를 완료하여 이 사건 기반시설공사를 사실상 완료하였다고 하더라도, 결과적으로 상당한 기간 공사완료보고서 제출을 지연하였기 때문에 이 사건 준공검사가 지연된 것으로 보인다.

다) 주된 채무 불이행에 관한 판단

민법 제544조에 의하여 채무불이행을 이유로 계약을 해제하려면, 당해 채무가 계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 계약의 목적이 달성되지 아니하여 채권자가 그 계약을

체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무이어야 하고 그렇지 아니한 부수적 채무를 불이행한 데에 지나지 아니한 경우에는 계약을 해제할 수 없다. 또한 계약상의 의무 가운데 주된 채무와 부수적 채무를 구별함에 있어서는 급부의 독립된 가치와는 관계없이 계약을 체결할 때 표명되었거나 그 당시 상황으로 보아 분명하게 객관적으로 나타난 당사자의 합리적 의사에 의하여 결정하되, 계약의 내용·목적·불이행의 결과 등의 여러 사정을 고려하여야 한다(대법원 2005. 11. 25. 선고 2005다53705, 53712 판결, 대법원 2022. 6. 16. 선고 2022다203804 판결 등 참조).

살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 토지에 생활형숙박시설을 건축·분양하는 이 사건 사업을 시행할 목적으로 피고와 사이에 이 사건 매매계약을 체결하였던 점, ② 앞서 가) (3)의 (나)항에서 살펴본 바와 같이 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무는 원고의 잔금지급의무보다 선이행의무에 해당하고, 위 의무가 이행되지 않으면 원고의 잔금지급의무도 이행할 수 없는 등 이 사건 매매계약에 따른 절차가 진행되지 않으므로, 이 사건 매매계약을 체결한 목적인 이 사건 사업을 시행할 수 없게 되는 점, ③ 이 사건 매매계약 제7조 제1항에 '매도인은 잔금지급일까지 이 사건 토지의 부지조성공사(성토)를 완료하기로 한다'고 규정되어 있고, 제2항에 '매도인의 책임 있는 사유로 인해 제1항의 부지조성공사가 지연된 경우 매도인은 매수인이 기 납부한 매매대금에 대하여 잔금지급일로부터 부지조성공사를 완료한 때까지 지연손해금률을 적용한 금원을 매수인에게 지급하기로 한다'고 규정되어 있으나, 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무가 부수적 채무에 불과하여 위와 같은 규정을 둔 것이 아니라, 오히려 이 사건 기반시설공사에 포함되는 부지조성공사 및 이에 따른 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행이 중요하기 때문에 이를 강제하기 위하여 위와 같은 규정을 둔 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무는 이 사건 매매계약의 목적 달성에 있어 필요불가결하고 이를 이행하지 아니하면 이 사건 매매계약의 목적이 달성되지 아니하여 원고가 그 계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 여겨질 정도의 주된 채무에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 있고, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

라) 이 사건 매매계약의 해제 여부

피고가 이 사건 매매계약상 주된 채무인 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행을 지체하였음은 앞서 본

바와 같고, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고는 2023. 2. 28., 2023. 6. 29. 및 2023. 7. 12. 3차례에 걸쳐 상당한 기간을 정하여 피고에게 위 의무의 이행을 최고한 사실, 피고는 상당한 기간 내에 위 의무를 이행하지 않은 사실, 원고가 2023. 7. 28. 피고에게 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하여 그 의사표시가 2023. 7. 31. 도달한 사실이 인정되므로, 이 사건 매매계약은 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행지체를 이유로 적법하게 해제되었다고 할 것이다.

2) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호에 기한 약정해제 주장에 관한 판단 계약에 특별히 해제권 관련 조항을 둔 경우 이는 법정해제권을 주의적으로 규정한 것이거나 약정해제권을 유보한 것 등 다양한 의미가 있을 수 있다. 약정해제권을 유보한 경우에도 계약 목적 등을 고려하여 특별한 해제사유를 정해 두고자 하는 경우가 있고, 해제절차에 관하여 상당한 기간을 정한 최고 없이 해제할 수 있도록 한 경우 등도 있다. 당사자가 어떤 의사로 해제권 조항을 둔 것인지는 결국 의사해석의 문제로서, 계약체결의 목적, 해제권 조항을 둔 경위, 조항 자체의 문언 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다. 다만 해제사유로서 계약당사자 일방의 채무불이행이 있으면 상대방은 계약을 해제할 수 있다는 것과 같은 일반적인 내용이 아니라 그 계약에 특유한 해제사유를 명시하여 정해 두고 있고, 더구나 그 해제사유가 당사자 쌍방에 적용될 수 있는 것이 아니라 어느 일방의 채무이행에만 관련된 것이라거나 최고가 무의미한 해제사유가 포함되어 있는 등의 사정이 있는 경우에는 이를 당사자의 진정한 의사를 판단할 때 고려할 필요가 있다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다14429, 14436 판결 등 참조).

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 제11조 제1항에 '당사자 일방은 상대방에게 다음 각 호의 어느 사유가 발생한 경우 상대방의 합의 여부와 관계없이 일방의 서면통보로 계약을 해지, 해제 또는 무효로 할 수 있다.'고 규정되어 있고, 제9호에 '기타 매수인 또는 매도인이 본 계약상의 중요한 의무를 위반한 경우'가 규정되어 있는 사실이 인정된다. 그러나 위 규정의 '계약상 중요한 의무 위반'은 원고 또는 피고 일방의 채무불이행이 있으면 상대방은 계약을 해제할 수 있다는 것과 같은 일반적인 내용에 해당할 뿐 아니라, 최고가 무의미한 해제사유가 포함되어 있다고 보기도 어려우므로, 법정해제권 행사의 요건을 갖추지 않더라도 일방의 서면통보만으로 해제할 수 있다는

취지의 약정해제권을 정한 것이라고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호는 법정해제권과 구별되는 약정해제권을 규정한 조항이 아니라 법정해제권을 주의적으로 기재한 조항으로 봄이 상당하다(피고는 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호의 해제사유에 이 사건 준공검사 완료 의무의 불이행은 해당할 여지가 있으나 그 의무의 지연은 해당하지 않는다고 주장하나, 위 조항이 채무불이행에 따른 법정해제권을 주의적으로 기재한 조항인 이상, 피고의 위 주장은 이유 없다).

한편, 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행지체를 이유로 원고가 법정해제권을 행사하여 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같고, 위와 같이 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호가 법정해제권을 주의적으로 기재한 조항인 이상, 원고는 위 조항에 따른 약정해제권의 행사로도 이 사건 매매계약을 해제할 수 있다. 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2023. 7. 28. 피고에게 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제9호에 따라 이 사건 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하여 그 의사표시가 2023. 7. 31. 도달한 사실이 인정되므로, 이 사건 매매계약은 위 조항에 따라서도 적법하게 해제되었다고 할 것이다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 있다.

나. 원고 주장의 나머지 해제사유에 관한 가정적 판단

1) 이행불능을 이유로 한 법정해제 및 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호에 기한 약정해제 주장에 관한 판단 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절대적, 물리적으로 불능인 경우가 아니고, 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다(대법원 1995. 2. 28. 선고 94다42020 판결 등 참조). 이때 채무의 이행이 불능인지 여부는 그 이행기를 기준으로 하여 판단하여야 한다(대법원 1993 8. 24. 선고 93다7204 판결 참조).

살피건대, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 이 사건 매매계약의 해제를 통보한 2023. 7. 28. 이후이기는 하나, 약 6개월 후인 2023. 12. 29. 실제로 이 사건 실시계획에 따른 이 사건 기반시설공사의 1단계 준공이 이루어졌던 점, 원고가 이 사건 매매계약의 해제를 통보하기 전인 2023. 5. 26. 구역별 준공 방식을 전제로 한 조성계획 변경승인이

고시되었고, 2023. 7. 7. 구역별 준공의 내용이 반영된 실시계획변경인가가 고시되었으므로, 원고가 이 사건 매매계약의 해제를 통보할 당시 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무를 이행할 수 없다고 단정할 수는 없었던 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무가 이행불능이 되었다거나 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제6호의 '매도인의 귀책사유로 계약이행이 불가능하게 된 때'에 해당한다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 토지의 문화재 관련 주장에 관한 판단 가) 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제1호에 기한 약정해제 주장에 관한 판단

살피건대, 갑 제38호증의 기재 등 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사는 모두 끝났고 문화재와 관련하여 거쳐야 할 별도의 행정절차가 없다고 확약하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 피고가 위와 같은 내용의 확약을 하였다고 하더라도, 앞서 든 증거에 을 제40 내지 43호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 토지의 매장문화재와 관련하여, 피고 역시 2012년경 이루어진 문화재 발굴조사 결과 등으로 인하여 이 사건 토지에 매장문화재 관련 문제는 없다고 신뢰하고 있었던 것으로 보이는 점, 그런데 문화재청이 2023. 7. 20. 이 사건 토지가 소재한 지역에 관하여 문화재 발굴조사의 보완조사 등을 요구하자, 피고는 문화재 발굴조사의 보완조사를 완료한 후 2023. 11. 27. 문화재청으로부터 발굴조사 완료 및 보존조치를 통보받았던 점, 이 사건 토지의 지정문화재와 관련하여, 2014년경 이 사건 토지 일대가 역사문화환경 보존지역으로 지정됨에 따른 현상변경허용기준이 고시되어 있었고 이는 이미 공개되어 있는 정보로 볼 수 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 제11조 제1항 제1호의 '매도인이 허위의 진술 등 기타 부정한 방법에 의하여 목적토지를 매도하였을 때'에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 민법 제580조 제1항의 하자담보책임에 기한 법정해제 주장에 관한 판단

민법 제580조, 제575조 제1항은 '매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 그로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다'고 규정하고 있다. 이 때 '하자'라 함은

매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우를 의미한다(대법원 2018. 7. 12. 선고 2015다64315 판결 등 참조). 그리고 여기서 목적물의 하자로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다는 것은, 그 하자가 중대하고 보수가 불가능하거나 가능하더라도 장기간을 요하는 등 계약해제권을 행사하는 것이 정당하다고 인정되는 경우를 의미한다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다28886 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제38호증의 기재 등 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 이 사건 토지에 관한 문화재 발굴조사는 모두 끝났고 문화재와 관련하여 거쳐야 할 별도의 행정절차가 없다고 확약함으로써 이를 보증하였다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 피고가 위와 같은 내용의 확약을 함으로써 이를 보증하였다고 하더라도, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 토지의 매장문화재와 관련하여, 피고 역시 2012년경 이루어진 문화재 발굴조사 결과 등으로 인하여 이 사건 토지에 매장문화재 관련 문제는 없다고 신뢰하고 있었던 것으로 보이는 점, 그런데 문화재청이 이 사건 토지가 소재한 지역에 관하여 문화재 발굴조사의 보완조사 등을 요구하자, 피고는 2023. 11. 27. 문화재 발굴조사의 보완조사를 완료한 후 문화재청으로부터 발굴조사 완료 및 보존조치를 통보받았던 점, 이 사건 토지의 지정문화재와 관련하여, 2014년경 이 사건 토지 일대가 역사문화환경 보존지역으로 지정됨에 따른 현상변경허용기준이 고시되어 있었고 이는 이미 공개되어 있는 정보로 볼 수 있는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 매매계약의 목적물인 이 사건 토지에 원고 주장과 같은 하자가 있거나 그로 인하여 이 사건 매매계약의 목적을 달성할 수 없다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 계약금 반환 및 위약금 청구에 관한 판단 1) 계약금 반환 청구에 관한 판단

이 사건 매매계약이 피고의 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행지체를 이유로 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원상회복으로 원고에게 계약금 5,827,718,400원 및 이에 대하여 피고가 그 금원을 수령한 2021. 12. 14.부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 지급할 의무가 있다.

한편, 원고는 위 계약금에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 소속촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 계약이 해제된 경우 각 당사자의 상대방에 대한 원상회복의무는 동시이행관계에 있고(민법 제549조), 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 지체책임을 지지 않는 것이며, 이는 지체책임의 면책을 주장하는 자가 상대방의 이행청구에 대하여 동시이행의 항변권을 재판상 또는 재판 외에서 행사하여야만 발생하는 것은 아니라고 할 것인바(대법원 1997. 8. 22. 선고 96다40851, 40868 판결 등 참조), 원고(C)는 이 사건 매매계약이 해제됨에 따라 피고에 대하여 이 사건 토지에 관하여 설정된 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고의 위 의무는 피고의 계약금 반환의무와 동시이행관계에 있으므로, 원고가 위 의무를 이행하였다거나 이행의 제공을 하였다는 점에 관하여 아무런 주장·증명이 없는 이 사건에 있어서, 피고는 계약금 반환의무에 관하여 이행지체 책임을 부담하지 않는다. 따라서 원고의 위 지연손해금 청구 부분은 받아들이지 않는다.

2) 위약금 반환 청구에 관한 판단

가) 위약금 지급의무의 발생

앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 매매계약 제11조 제4항에 '매도인의 사유로 인하여 본조 제1항에 따라 본 계약이 해지, 해제 또는 무효화되었을 때에 매도인은 매수인으로부터 지급받은 매매대금(계약금 포함) 및 계약금과 동액 상당의 위약금 합계액을 즉시 반환, 지급하여야 한다'고 규정되어 있는 사실이 인정되고, 이 사건 매매계약 제11조 제1항에 따라 이 사건 매매계약이 적법하게 해제되었음은 앞서 본 바와 같다. 따라서 피고는 이 사건 매매계약 제11조 제4항에 따라 원고에게 계약금 상당의 위약금 5,827,718,400원을 지급할 의무가 있다.

한편, 원고는 위 위약금에 대하여도 원고가 그 금원을 청구한 2023. 7. 31.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소속촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 계약의 해제로 인하여 당사자가 상대방에 대하여 원상회복의무와 손해배상의무를 부담하는 경우에는 당사자가 부담하는 원상회복의무뿐만 아니라 손해배상의무도 함께 동시이행관계에 있고(대법원 1996. 7. 26. 선고

95다25138, 25145 판결, 대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다289720 판결 등 참조), 쌍무계약에서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우 일방 채무의 이행기가 도래하더라도 상대방 채무의 이행제공이 있을 때까지는 그 채무를 이행하지 않아도 지체책임을 지지 않는 것이며, 이는 지체책임의 면책을 주장하는 자가 상대방의 이행청구에 대하여 동시이행의 항변권을 재판상 또는 재판 외에서 행사하여야만 발생하는 것은 아니라고 할 것인바(대법원 1997. 8. 22. 선고 96다40851, 40868 판결 등 참조), 원고(C)는 이 사건 매매계약이 해제됨에 따라 피고에 대하여 이 사건 토지에 관하여 설정된 소유권이전청구권가등기의 말소등기절차를 이행할 의무가 있고, 원고의 위 의무는 피고의 위약금 지급의무와 동시이행관계에 있으므로, 원고가 위 의무를 이행하였다거나 이행의 제공을 하였다는 점에 관하여 아무런 주장·증명이 없는 이 사건에 있어서, 피고는 위약금 지급의무에 관하여 이행지체 책임을 부담하지 않는다. 따라서 원고의 위 지연손해금 청구 부분은 받아들이지 않는다.

나) 피고의 감액 항변에 관한 판단

민법 제398조 제2항은, 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 이를 적당히 감액할 수 있다고 규정하고 있다. 여기서 '부당히 과다한 경우'라 함은 채권자와 채무자의 각 지위, 계약의 목적 및 내용, 손해배상액을 예정한 동기, 채무액에 대한 예정액의 비율, 예상손해액의 크기, 그 당시의 거래관행 등 모든 사정을 참작하여 일반 사회관념에 비추어 그 예정액의 지급이 채무자에게 부당한 압박을 가하여 공정성을 잃는 결과를 초래한다고 인정되는 경우를 뜻하는 것으로 보아야 한다(대법원 2004. 12. 10. 선고 2002다73852 판결, 대법원 2018. 7. 12. 선고 2017다236268 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고는 2022. 8. 31.경 토목조경공사와 전기통신공사를 완료하여 이 사건 기반시설공사를 사실상 완료한 상태였고, 2023. 7. 31. 이 사건 매매계약이 해제되었으나 불과 약 5개월 후인 2023. 12. 29. 이 사건 실시계획이 준공되어 피고가 이 사건 준공검사를 완료하였던 점, ② 피고가 이 사건 준공검사 완료 의무의 이행을 지체하였으나, 관련 행정 절차의 지연이 주된 원인이었고, 피고가 이를 해결하기 위하여 상당한 기간 노력한 것으로 보이므로, 피고에게 전적으로 책임이 있다고 보기는 어려운 점, ③ 이 사건 매매계약 체결 이후 원고도 중도금 지급의무를 지연하여 2022. 4. 25.경에는

원고의 요청으로 중도금 납부기한과 잔금 납부기한이 연장되기도 하였던 점, 그 밖에 원고와 피고의 지위, 이 사건 매매계약을 체결한 경위 및 목적, 원고가 지출한 비용 등 이 사건 변론 과정에 나타난 제반 사정 등을 종합하면, 피고가 원고에게 지급할 위약금 5,827,718,400원은 지나치게 과다하여 부당하다고 보이므로, 이를 80%로 감액함이 타당하다. 따라서 피고는 원고에게 위약금으로 4,662,174,720원(= 5,827,718,400원 × 80%)을 지급할 의무가 있다.

3) 소결

그러므로 피고는 원고에게 계약금 5,827,718,400원, 위약금 4,662,174,720원의 합계액 10,489,893,120원 및 그 중 계약금 5,827,718,400원에 대하여는 피고가 위 돈을 수령한 2021. 12. 14.부터 다 갚는 날까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 법정이자를 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사윤경아

판사김정환

판사허소라

- 1) 2023. 3. 21. 법률 제19248호로 '문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률'로 변경되었다.
- 2) 2023. 8. 8. 법률 제19587호로 '매장유산 보호 및 조사에 관한 법률'로 변경되었다.
- 3) 제98조(공사완료의 공고 등) ① 도시·군계획시설사업의 시행자(국토교통부장관, 시·도지사 및 대도시 시장은 제외한다)는 도시·군계획시설사업의 공사를 마친 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사완료보고서를 작성하여 시·도지사나 대도시 시장의 준공검사를 받아야 한다.
- 4) 피고는 이 사건 매매계약 제7조 등을 근거로 원고가 '이 사건 토지에 관한 부지조성공사의 지연 내지 불이행'을 문제 삼는 것이라고 주장하나, 원고는 '이 사건 준공검사 완료 의무의 지연 내지 불이행'을 주장하고 있으므로, 원고가 표현한 바에 따라 이와 같이 선택한다. 이하 같다.
- 5) 피고는 이 사건 매매계약 제7조 등을 근거로 '이 사건 토지의 부지조성공사'라고 표현하고 있으나,

원고는 이 사건 실시계획에 따라 피고가 시행자로서 실시하는 '이 사건 기반시설공사'에 관하여 다투고 있으므로, 원고가 표현한 바에 따라 이와 같이 선택한다. 이하 같다.

6) 원고의 이 사건 토지에 관한 건축허가를 의미하는 것으로 보인다. 이하 같다.