

광주고등법원(전주) 2021. 7. 15 선고 2020나11631 판결 [부당이득금반환]

재판경과

광주고등법원(전주) 2021. 7. 15 선고 2020나11631 판결

전주지방법원 2020. 7. 22 선고 2018가합137 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

소송대리인 대한법무법인

담당변호사 이민호

피고, 피항소인한국토지주택공사

소송대리인 변호사 조계선

변론 종결2021. 6. 10.

판결 선고2021. 7. 15.

제1심판결전주지방법원 2020. 7. 22. 선고 2018가합137 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 2,011,724,581원 및 그중 223,709,129원에 대하여는 2016. 11. 16.부터, 1,788,015,452원에 대하여는 2019. 7. 13.부터 각 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달일까지는 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 다음 내용을 추가하거나 고치는 것을 제외하고는 제1심 판결 해당 부분 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결 3쪽 ③항 위에 다음 내용을 추가한다.

『③ 이 사건 각 매매계약의 주요 내용은 다음과 같다.

토지의 사용가능시기 2017. 12. 31.

제1조(매매대금 및 대금납부방법)

④ 피고는 B가 제2항의 할부이자 계산 시작일 전에 매매대금을 납부하기로 한 날보다 미리 납부하는 경우에는 피고가 정하는 방법과 비율에 따라 산정한 금액을 할인하여 수납할 수 있다.

제5조(조성사업의 시행 등)

② 피고의 책임질 사유로 인한 조성공사의 지연으로 토지사용시기가 지연되는 경우에는 피고는 기납부한 매매대금에 대하여 제2조의 지연손해금률을 적용하여 산정한 금액을 B에게 지급하거나 B가 납부할 매매대금에서 차감하여 지급에 대신하기로 한다. 다만, 피고의 책임질 사유 없이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 지연되는 경우를 제외한다.

4. 문화재발굴, 관련부처와의 협의지연 등 지구계획승인권자가 사업기간의 연장이 불가피하다고 인정하는 경우

5. 기타 제1호 내지 제4호에 준하는 사유로서 피고의 책임질 사유없이 토지사용시기 등이 지연되는 경우

특약사항

마. 이 사건 입찰공고는 본 계약서와 상호보완하여 본 계약의 일부가 된다.

④ 이 사건 입찰공고의 주요 내용은 다음과 같다.

1. 대행개발 사업개요

1. 공사명: C 택지개발사업 조성공사(1공구)

4. 공사기간: 공사착공일로부터 48개월

5. 공사내용

○ 기본시설공사: 포장공, 배수공, 상·하수도공

○ 기타공사: 토공, 연약지반공, 구조물공, 기타부대공사 등

III. 현물지급대상토지: 이 사건 각 토지

V. 현물지급대상토지 관련사항

2. 매매대금 및 대금납부방법

④ 기성률에 따라 상계처리하는 토지대금은 납부일자가 미확정이므로 선납할인을 적용하지
아니합니다.

⑤ 조성공사 준공 이후 약정된 토지대금을 약정일보다 미리 납부하는 경우에는 그 선납일수에 공사
소정의 선납할인율을 적용하여 산정한 금액을 할인할 수 있으나, 선납할인 후 매매대금의
납부약정일이 도래하기 전에 사용승낙하거나 면적정산하는 경우에는 사용승낙 등 할부이자
기산일로부터 당초 납부약정일까지의 할인액은 반환하여야 합니다.

⑥ 현물로 받은 토지의 매매대금은 입찰 우선순위에서 정한 상계비율로 기성률에 따라 도급공사비와
상계처리하며, 잔여 토지대금은 공사준공일로부터 매 6개월 단위로 2회 균등 분할 납부하여야
합니다.

⑨ * 할부이자, 선납할인 연 5%

5. 명의변경에 관한 사항

대상토지의 명의변경은 택지개발촉진법 제19조의2 및 동법 시행령 제13조의3에 따르며, 명의변경과 동시에 잔금을 완납하여야 합니다.

6. 토지사용의 제한

본 사업지구는 용지조성사업이 완료되지 않아, 추후 실시계획 변경 등으로 주변의 토지이용계획의 일부가 변경될 수 있으며, 공사가 완료되지 않은 상태에서는 토지의 사용이나 기반시설의 이용이 부분적으로 제한될 수 있습니다.

7. 토지사용승낙 및 소유권이전에 관한 사항

③ 토지사용가능시기 이후라도 지구내 문화재이전 지연 또는 기반시설이 미비할 경우 순연될 수 있음을 수인하여야 하며, 공사준공전 토지를 사용할 때에는 단지내 간선시설이 완료되지 않은 상태이므로 간선시설 사용을 요구할 수 없으며, 또한 건축공사 등을 위한 진출입용 임시가설도로를 개설하여 사용할 경우에는 사전에 현장감독과 협의 및 승낙을 득한 후 비산먼지 등 환경피해 감소대책을 수립·시행하여야 합니다.

8. 기타 유의사항

가. 공통사항

③ 대상토지는 조성사업이 완료된 상태에서 공급하는 것이 아니므로 조성사업 과정에 문화재시굴, 발굴조사, 제영향평가 협의내용 이행 등으로 사업지구의 개발계획 및 실시계획 등의 인·허가 내용이 변경될 수 있으며, 이에 따라 해당 토지 및 주변토지의 토지이용계획 등이 변경될 수 있고, 소유권 이전 및 토지사용가능시기 등이 연기되거나, 기반시설의 이용이 제한될 수 있습니다. 단, 무효·취소권, 해제권, 매도인의 담보책임 등 민법 기타 법률상 또는 계약상 규정된 당사자의 권리에는 영향을 미치지 아니합니다.

○ 제1심 판결 3쪽 "③"항을 "⑤"항으로, "④"항을 "⑥"항으로, 4쪽 "⑤"항을 "⑥"항으로 고치고, ③항의 글상자 안에 다음 내용을 추가한다.

제6조(공사비의 현물지급에 관한 사항)

※ 토지사용시기는 조성공사 진행에 따라 변동될 수 있음

제14조(실시협약의 효력)

이 협약서는 용지매매계약서, 공사도급계약서 및 공사입찰공고문, 공사입찰유의서, 공사계약일반조건, 공사계약특수조건 등과 상호보완의 효력이 있다.

제15조(기타사항)

이 협약의 내용 중 도급공사비 일부의 목적용지 매매대금 상계 등 용지매매계약에 관한 사항은 용지매매계약서의 일부로 보며, 이 협약에서 정하지 아니한 사항은 용지매매계약서, 공사도급계약서, 공사입찰유의서, 공사계약일반조건, 공사계약특수조건, 관련법령에 따르기로 하되 해석상의 차이가 있는 경우에는 B와 피고가 협의하여 결정한다.

○ 제1심 판결 4쪽 2행의 "2016. 11. 16."과 "B로부터" 사이에 "피고 및 B와의 계약을 통해"를 추가한다.

2. 부당이득반환 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 각 매매계약 당시 B가 매매대금을 약정 기한보다 미리 납부하는 경우 피고가 정하는 비율에 따라 이를 할인해 주기로 약정하였는데, B로부터 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계한 원고는 이 사건 각 매매계약으로 정한 잔금 지급기일보다 앞선 2016. 11. 16. 피고에게 잔금을 미리 납부하였다. 따라서 피고는 이 사건 각 매매대금(총 9,746,500,000원)에서 B로부터 이미 받은 계약보증금(974,650,000원)과 원고 또는 B가 피고로부터 받아야 하는 이 사건 공사에 관한 공사대금(이하 '이 사건 공사대금'이라 한다) 중 위 매매대금과 상계하기로 한 기성금(4,788,736,233원)¹⁾을 뺀 나머지 돈 3,983,113,767원(= 9,746,500,000원 - 974,650,000원 - 4,788,736,233원)에 관하여 위 약정에 따른 선납할인을 해 줄 의무를 부담한다. 그럼에도 피고는 위 약정에 따른 선납할인을 해 주지 않음으로써 법률상 원인 없이 위 3,983,113,767원에 대한 선납할인금 상당인 223,709,129원(3,983,113,767원에 대하여 2016. 11. 17.부터 2017. 12. 31.까지 연 5%의 비율로 계산한 돈)의 이익을 얻고, 원고는 같은 금액 상당의 손해를 입었으므로 원고에게 위 금액의 돈을 부당이득으로서 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) B와 피고가 이 사건 각 매매계약 당시 총 매매대금에서 이 사건 공사대금으로 상계처리하기로 한

기성금과 계약보증금을 뺀 나머지 잔금은 공사준공일로부터 매 6개월 단위로 분할 납부하기로 하면서, B가 이를 미리 납부하는 경우에는 피고가 정한 선납할인율에 따라 할인하기로 약정한 사실, 원고가 2016. 11. 16. B 및 피고와의 3자 계약을 통해 B로부터 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계하면서 피고에게 나머지 매매대금 전액을 지급한 사실, 피고가 정한 선납할인율이 연 5%인 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 이 사건 입찰공고의 V. 5.항에서 "대상토지의 명의변경과 동시에 잔금을 완납하여야 한다."고 정하고 있는 사실(이하 '이 사건 규정'이라 한다)은 앞서 본 바와 같은데, 피고는 '원고가 B로부터 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계하면서 이 사건 각 매매계약의 내용으로 편입된 이 사건 규정에 따라 나머지 매매대금 전부를 피고에게 지급한 것이므로 피고가 원고에게 매매대금 선납할인을 해 줄 의무가 없다'고 주장하고, 원고는 '이 사건 규정은 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라 한다)에 따른 약관에 해당하고, 이 사건 규정의 내용을 피고 주장과 같이 원고가 매수인 지위를 승계하는 경우 나머지 매매대금 전부를 즉시 완납할 의무를 부담하게 되는 것으로 해석한다면 이는 상당한 이유 없이 원고의 기한의 이익을 박탈하는 것으로 약관법 제11조에 위반하여 무효이므로, 이 사건 규정에 따라 원고가 즉시 피고에게 지급할 의무를 부담하는 "잔금"은 명의변경 당시까지 지급기일이 도래하였음에도 B가 피고에게 납부하지 않은 매매대금으로 해석해야 한다'고 주장한다. 따라서 피고가 원고에게 매매대금의 선납할인을 해 줄 의무를 부담하는지 여부는 이 사건 규정에서 정하고 있는 "잔금"을 어떻게 해석해야 하는지, 이 사건 규정을 약관으로 볼 수 있는지 여부에 달려 있다.

2) 앞서 인정한 사실에 앞서 든 증거, 갑 제15호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 따라 인정되는 다음 사정들과 이 사건 규정의 문언, 이 사건 각 매매계약 및 이 사건 공사계약의 목적, 체결 경위 등을 종합하면, 이 사건 규정은 이 사건 각 매매계약의 매수인이 그 지위를 양도하는 등의 방법으로 '명의를 변경'하는 경우 그와 동시에 매수인 또는 양수인은 나머지 매매대금 전부를 피고에게 지급할 의무를 부담하는 것이라고 해석함이 타당하고, 이 사건 규정은 약관에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 약관에 해당한다고 하더라도 약관법에 위배된다고 볼 수 없다.

① 이 사건 각 매매계약의 내용으로 편입된 이 사건 입찰공고의 V. 5.항은 "대상토지의 명의변경과

동시에 잔금을 완납하여야 한다."고 정하고 있을 뿐, 위 "잔금"의 의미를 원고 주장과 같이 "명의변경 당시까지 지급기일이 도래하였음에도 B가 피고에게 납부하지 않은 매매대금"으로 한정적으로 해석하는 규정을 두지 않고 있고, 토지 매매대금의 지급 방법 등을 정하고 있는 이 사건 각 매매계약, 이 사건 입찰공고, 이 사건 실시협약서의 내용 및 문언과 함께 통상적으로 매매계약에 있어서 잔금이란 계약금, 중도금 등 이미 지급된 매매대금을 제외한 나머지 매매대금 전부를 지칭하는 점, 잔금을 "완납"하여야 한다고 규정한 것은 원고의 주장처럼 명의변경 당시 지체 중인 잔금 "일부"를 가리키는 것으로 해석하기 어려운 점 등을 고려하면, 위 잔금은 이 사건 각 매매계약에서 정한 계약보증금과 상계처리되는 기성금을 제외한 나머지 매매대금 전부라고 해석함이 타당하다.

② 원고는 택지개발촉진법 제19조의2, 같은 법 시행령 제13조의3에서 택지의 전매행위에 대하여 규정하면서 전매가 허용되는 경우 잔금 납부와 관련한 내용에 대하여는 정하고 있지 않으므로, 이 사건 규정은 관계 법령에 근거가 없고 합리적 근거 없이 정하여진 것이라고 주장한다. 그러나 택지개발촉진법 제19조의2는 택지의 전매행위를 원칙적으로 금지하고 있고, 같은 법 시행령 제13조의3은 택지의 전매행위가 예외적으로 가능한 경우를 정하면서 전매행위가 허용되는 조건으로 각 호에서 규정하고 있는 예외사유에 해당되어야 할 뿐만 아니라 시행자의 동의를 그 요건으로 함께 규정하고 있다. 따라서 이 사건 규정은 위 시행령이 규정하고 있는 시행자의 동의와 관련된 사항을 구체적으로 정한 것으로 관계 법령에 기초한 것으로 보인다. 나아가 이 사건 각 매매계약은 이 사건 공사의 시공자인 B와 피고 사이에 체결된 것이므로, 피고는 B가 이 사건 공사와 관련하여 피고에게 가지게 될 공사대금채권 등에 대하여 이 사건 각 매매계약에 기한 매매대금 채권으로 상계할 수 있는 지위에 있었는바, 이 사건 매매계약상 매수인의 지위가 이 사건 공사의 시공자가 아닌 자에게 이전되는 것은 피고의 위와 같은 지위에 변동을 가져온다. 따라서 이 사건 규정은 매수인이 이 사건 공사의 시공자가 아닌 자로 변경됨으로 인하여 피고에게 발생할 불이익을 예방하기 위한 취지에서 마련된 것이라고 해석할 여지 또한 크다. 이와 같은 이 사건 규정의 취지에 비추어 볼 때, 피고가 명의변경에 대한 동의를 요건으로 잔금을 완납할 것을 규정하였다고 하더라도 합리적 이유가 없다고 볼 수도 없다.

③ 원고는 B가 매매대금을 완납하고 이 사건 각 토지를 전매하였다면 선납할인이 가능하였는데,

매수인 명의를 원고에게 변경한 후 매매대금을 완납한 경우 이 사건 규정에 따라 선납할인이 되지 않는 것으로 본다면 이는 신의성실의 원칙에 반한다는 취지로도 주장한다. 그러나 B가 매매대금을 완납한 후 이 사건 각 토지를 전매하는 것과 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계한 후 매매대금을 지급하는 것은 이 사건 각 토지에 대한 등기 절차와 세금 부담 등에 있어 차이가 있어 보일 뿐만 아니라, 앞서 본 바와 같이 이 사건 규정이 이 사건 공사의 시공자가 아닌 자로 매수인이 변경됨으로 인하여 피고에게 발생할 불이익을 예방하기 위한 취지에서 마련된 것이라는 점에 비추어 보면, 이 사건 규정에 따라 이를 달리 취급하는 것을 두고 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 없다.

④ 약관법의 규제 대상인 약관이라 함은 그 명칭이나 형태 또는 범위를 불문하고 계약의 일방 당사자가 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식에 의하여 미리 마련한 계약의 내용이 되는 것을 말하고, 구체적인 계약에서 일방 당사자와 상대방 사이에 교섭이 이루어져 계약의 내용으로 된 조항은 작성상의 일방성이 없으므로 약관법의 규제 대상인 약관에는 해당하지 않는다고 할 것이다(대법원 2000. 12. 22. 선고 99다4634 판결 등 참조). 이 사건 규정은 이 사건 입찰공고에 포함되어 있고 이 사건 입찰공고는 이 사건 각 매매계약 특약사항의 마.항에 따라 이 사건 각 매매계약의 일부로 편입되었다. 이 사건 각 매매계약의 특약사항은 피고가 일정한 형식으로 마련해 놓은 매매계약서 양식에서는 기재되어 있지 않은 부분인 점, 이 사건 입찰공고는 위 입찰을 통해 낙찰자로 선정된 단일 상대방과 이 사건 공사계약을 체결하기 위해 마련된 것에 불과하고, 피고가 이 사건 공사 이외의 택지개발사업 조성공사를 시행하면서도 이 사건 규정이 포함된 이 사건 입찰공고의 내용을 계약 내용으로 삼기로 하였다고 볼 만한 자료는 찾아 볼 수 없는 점 등을 고려하면, 이 사건 규정은 B와 피고 사이에 교섭을 통해 계약에 편입한 것으로서 약관에 해당하지 않는다고 해석함이 타당하다.

원고는 B로부터 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계할 당시 원고, B, 피고 사이에 작성된 각 권리의무승계계약서가 약관에 해당하므로 이 사건 규정도 약관으로 보아야 한다고 주장한다. 그러나 위 권리의무승계계약의 주요 내용은 원고가 B로부터 이 사건 각 매매계약상 일체의 권리의무를 승계한다는 것일 뿐이고, 그 매매계약상의 권리의무의 내용에 대하여 정하고 있지는 않다. B는 이 사건 규정에 대하여 피고와의 협의를 거쳐 그 내용을 이 사건 각 매매계약에 포함하기로 정하였으므로

B의 권리의무 일체를 승계받은 원고 역시 이 사건 규정이 약관이라고 주장할 수 없고, 설령 위 권리의무승계계약이 약관에 의하여 이루어진 것이라고 하더라도 마찬가지이다.

⑤ 원고는 이 사건 규정이 특히 약관법 제11조 제2호에서 규정하는 '고객에게 주어진 기한의 이익을 상당한 이유 없이 박탈하는 조항'에 해당한다고 주장한다. 앞서 본 바와 같이 이 사건 규정이 약관에 해당한다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 설령 약관에 해당한다고 보더라도, 위 택지개발촉진법령의 규정에 따라 원고는 피고의 적법한 동의가 있는 경우에 한하여 택지의 전매행위에 따른 명의변경이 가능하고, 이 사건 규정은 명의변경을 예외적으로 허용할 경우 필요한 요건을 미리 정한 것으로 볼 여지가 크므로, 이 사건 규정에 따라 잔금납부시기가 앞당겨지는 데에 상당한 이유가 없다고 볼 수 없으며, 이 사건 각 매매계약상 매수인의 지위를 이전할 것인지는 전적으로 매수인인 B의 의사에 달려있으므로, 이 사건 규정이 B에게 주어진 기한의 이익을 일방적으로 박탈하는 것이라고 보기도 어렵다.

⑥ 원고는, 피고가 원고를 상대로 발행한 토지대금납부확인서(을 제17호증)의 선납할인 관련사항에 "선납할인은 할부이자 부리기준일 이전 선납분에 대해서만 적용됩니다. 유이자 할부계약으로 선납할인 적용 후 토지 사용승낙을 받는 경우 선납할인은 사용승낙일 전까지만 적용되므로 사용승낙일부터 당초 납부약정일까지 선납할인금액을 공사에 반환하셔야 합니다."라는 안내사항을 기재하였으므로 피고가 선납할인 의무를 인정하였다고 주장한다. 그러나 을 제16, 17호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 따르면, 피고는 선납할인이 적용될 경우 선납할인금을 정하여 토지대금 납부확인서를 작성하는데 피고에 대한 토지대금납부확인서에는 선납할인금이 0원으로 정해진 사실이 인정되므로, 원고가 주장한 사정만으로 피고가 선납할인 의무를 인정하였다고 볼 수 없다.

3) 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위가 승계되는 경우, 이 사건 규정에 따라 이 사건 각 매매계약의 잔금지급기일이 명의변경 시로 단축되고 선납할인에 관한 약정은 적용되지 않는다. 그렇다면 피고가 이 사건 각 매매계약의 매수인 지위를 승계하면서 나머지 매매대금 전부를 지급한 원고에 대하여 매매대금 잔금 상당액에 대하여 선납할인을 해줄 의무가 있다고 볼 수 없으므로, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3. 손해배상 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 주위적 주장 B와 피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 토지사용가능시기를 2017. 12. 31.로 정하면서 피고의 책임질 사유로 인한 조성공사의 지연으로 토지사용시기가 지연되는 경우, 피고가 이미 수령한 매매대금에 관하여 연 12%(단, 총 지연기간이 1개월 이내인 경우에는 연 8.5%, 3개월 이내인 경우에는 연 10%)의 비율을 적용하여 산정한 지연손해금을 B에 지급하거나 B가 납부할 매매대금에서 공제하기로 약정하였다. 여기에서 말하는 토지사용가능시기란 피고가 이 사건 택지개발사업의 실시계획에 포함된 내용의 공사를 모두 완료한 날로서, 원고가 그 토지의 용법에 따른 건물 착공 등의 행위를 법률상, 사실상 할 수 있게 된 날을 의미하는데, 이 사건 토지사용가능시기는 피고의 책임 있는 사유로 인하여 2019. 7. 12.로 지체되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 매매계약의 매매대금 총액 9,746,500,000원에 대하여 2018. 1. 1.부터 2019. 7. 12.까지 연 12%의 비율로 계산한 1,788,015,452원의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 주장 이 사건 각 토지의 사용가능시기가 늦어진 이유가 피고가 책임질 수 없는 문화재 발굴 기간의 연장으로 인한 것이라고 보더라도, 피고는 토지사용가능시기를 2017. 12. 31.에서 2018. 10. 31.로 변경하면서 잔금납부일도 동일하게 2017. 12. 31.에서 2018. 10. 31.로 변경하였고, 이에 따라 최종잔금에 대한 선납할인 적용기간 역시 변경된 잔금납부일로 변경되는데 피고는 원고에게 '추가로 발생하는 선납할인금은 면적정산예정일에 환급금 정산예정'이라고 안내하였으므로, 피고는 원고에게 원고가 지급한 매매대금 잔금 3,983,113,767원에 대하여 2018. 1. 1.부터 면적정산예정일인 2018. 12. 31.까지 연 5%의 비율로 계산한 금액인 199,155,688원 상당의 선납할인금을 지급할 의무가 있고, 2019. 1. 1.부터 2019. 7. 12.까지 토지사용시기가 지연된 부분에 대하여는 문화재발굴과 무관하므로 납입금 전체 9,746,500,000원에 대하여 연 12%의 비율로 계산한 618,435,452원의 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 토지사용가능시기에 관한 판단

1) 원고는 이 사건 각 토지의 전기 인입일이 2019. 4. 22., 상수도 인입일이 2019. 7. 12.인 점을 고려하면, 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기는 2019. 7. 12.에 비로소 도달하였다고 주장한다.

2) 을 제31호증의 기재에 따르면, 이 사건 사업지구에 관한 1단계 상수관로 통수가 2019. 7. 12. 완료된 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거, 을 제22~25, 29호증의 각 기재 및 변론 전체의

취지를 더하여 인정되는 다음 사정들을 종합하면, 원고가 주장하는 2019. 7. 12.이 아닌 피고가 통지한 2018. 10. 31. 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기가 도래하였다고 봄이 타당하다.

① 피고의 '토지사용가능시기 운용지침'에 따르면, "'토지사용가능시기'는 조성공사 및 지적확정측량이 완료되어 필지별로 면적이 확정됨으로써 건축착공 등 토지사용이 가능한 것으로, 피고가 예측하여 결정한 시기를 말하며, 원칙적으로는 면적정산 기준일이나, 공급대금의 조기회수를 위하여 필요한 경우에는 조성공사 또는 지적확정측량 완료 전의 시기로 정할 수 있고, 필지별 면적이 확정되기 전이라도 조성공사 또는 지적확정측량이 완료되지 않은 사실을 수인하는 조건으로 사용승낙한 경우에는 승낙일을 토지사용가능시기로 본다'고 정하고 있다. 그런데 이 사건 공사계약은 체결 당시부터 공사 준공예정일인 2018. 5. 13.보다 앞선 2017. 12. 31.을 토지사용가능시기로 정해졌는데, 이를 고려하면 B와 피고 모두 조성공사 또는 지적확정측량의 완료를 전제하지 않고 토지사용가능시기를 정하였다고 봄이 타당하다.

② 피고가 이 사건 각 매매계약에 따라 부담하는 의무는 B에게 택지개발사업을 통해 조성한 택지를 공급하는 것이고, B는 피고로부터 공급받은 위 택지에 건축물을 신축하기 위한 목적으로 이 사건 각 매매계약을 체결한 것으로 보인다. 이와 같은 이 사건 각 매매계약의 목적 등에 비추어 보면, 이 사건 각 매매계약에 따른 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기가 원고가 주장하는 바와 같이 수도, 전기시설 등 실시계획에 포함된 공사를 모두 완료한 때를 의미한다고 보기 어렵고, 원고가 이 사건 각 토지에 물리적으로 건축행위를 착수하는 것이 가능한 시기를 의미한다고 봄이 타당하다.

③ 이 사건 공사는 2018. 10. 13. 준공되었고, 이 사건 택지개발사업 자체도 2018. 12. 31.에 준공되었으며, 이 사건 사업지구 내의 도로, 상하수도 공급시설 등 기반시설은 이 사건 공사의 준공일인 2018. 10. 13. 이전에 조성되었다. 또한 이 사건 각 토지에 대한 지적확정측량 역시 2018. 11. 30. 완료되었고, 피고는 이에 따른 면적증감에 대한 토지대금의 정산내역에 관하여 2018. 12. 14. 원고에게 통지하였다.

이에 대하여 원고는, 피고가 이 사건 공사의 준공일로 처리한 2018. 10. 13. 이 사건 공사가 완료되지 않은 부분이 존재하였고, 미완성된 공사 부분에 대하여 B가 피고와 추가로 공사계약을 체결한 후 공사를 진행하여 2019. 7. 3.에서야 공사가 완료되었으므로, 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기

또한 2019. 7.경으로 보아야 한다고 주장한다. 갑 제11호증, 을 제47호증의 각 기재에 따르면, B가 이 사건 공사의 준공일 이후인 2019. 1. 4. 피고와 이 사건 공사에 관한 관리공사계약을 체결한 후 추가공사를 시행한 사실이 인정되기는 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 각 매매계약에 따른 토지사용가능시기는 조성공사 또는 지적확정측량의 완료를 전제하지 않고 있기 때문에, 이 사건 공사계약으로 정했던 공사 일부가 완료되지 못한 부분이 있다고 하여 필연적으로 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기가 도래하지 않았다고 볼 수 없고, 위 증거들에 따르더라도 B가 추가관리공사계약을 통해 진행한 공사는 우수처리시설과 일부 도로 포장공사 등에 불과하므로, 위 공사가 완료되지 않았다고 하여 원고가 이 사건 각 토지에 건축행위를 착수하는 것이 불가능하다고 볼 수 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

④ 피고의 위 '토지사용가능시기 운용지침'에 따르더라도, 원고는 토지사용가능시기인 2018. 10. 31.부터 피고의 토지사용승낙을 받아 상업시설 건축 공사를 시작할 수 있었던 것으로 보인다.

3) 따라서 2019. 7. 12.에서야 토지사용시기가 도래하였음을 전제로 하여 2018. 10. 31. 이후의 기간에 대하여 지연손해금을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

다. 토지사용시기의 변경이 피고의 책임 있는 사유로 인한 것인지 여부

1) 앞서 든 증거에 따르면, B와 피고는 이 사건 각 매매계약 당시 그 토지사용가능시기를 2017. 12. 31.로 정한 사실, 피고는 2017. 12. 8.경 원고에게 토지사용가능시기를 2018. 10. 31.로 변경한다고 안내한 사실, 이에 따라 앞서 본 바와 같이 2018. 10. 31. 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기가 도래한 사실이 인정된다.

2) 그러나 앞서 든 증거에 을 제4~13, 43, 45호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들을 종합하면, 이 사건 각 토지의 사용가능시기가 변경된 주된 원인은 피고가 책임질 사유가 아닌 문화재 발굴조사 지연으로 인한 것으로 봄이 타당하므로, 이 사건 각 매매계약 제5조 제2항을 근거로 지연손해금의 지급을 구하는 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

① 피고는 이 사건 입찰공고에서 문화재시굴, 발굴조사 등으로 토지사용가능시기 등이 연기될 수 있고, 토지사용가능시기 이후라도 지구 내 문화재 이전 지연 등을 원인으로 공사가 지연될 수 있음을 수인하여야 한다는 점을 B 측에게 미리 고지하고 이 사건 각 매매계약을 체결하였다. 나아가 이 사건

실시협약에서도 토지사용가능시기는 조성공사 진행에 따라 변동될 수 있다고 정하고 있다.

이에 대하여 원고는 이 사건 실시협약에서 정한 내용은 원고에게 효력이 없다고 주장하나 원고, B, 피고 사이의 권리의무승계계약에 의하면 원고는 B가 매매계약상 부담하는 일체의 권리의무를 승계한 것이고 이 사건 매매계약서에 기재되어 있는 사항만을 승계한 것이 아니므로, 이 사건 실시협약에 따라 정해진 매매계약상 권리의무 역시 승계하므로 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

② 문화재 조사 절차는 이 사건 공사 기간 중에도 이루어졌으며, 그 기간은 이 사건 공사 착공일인 2014. 5. 14.부터 2015. 7. 29.까지 약 1년 2개월에 이른다. 문화재 조사가 시행된 별지 도면의 C구역(이하 '이 사건 조사구역'이라 한다)에 대한 시굴조사는 2014. 2. 28.부터 2014. 4. 30.까지 진행되었고, 이 사건 조사구역에 대한 발굴조사가 2014. 8. 20.부터 2015. 5. 30.까지 이루어진 후, 2015. 7. 29. 이 사건 조사구역에 대한 부분완료가 통보되었다. 이와 같은 진행경과를 살펴보면 피고가 이 사건 입찰공고를 한 2014. 4. 3. 및 이 사건 공사계약과 매매계약이 체결된 2014. 5. 7. 이 사건 조사구역에 대한 문화재 조사가 1년 2개월에 이를 정도로 장기간에 걸쳐 이루어질 것이라는 점을 예상할 수 있었다고 보기 어렵다.

③ 이 사건 공사 실시설계도에 따르면, B는 이 사건 조사구역에서 절토 작업을 한 후 인접 사업부지에 성토를 하여 연약지반을 처리하도록 되어있다. 이에 따라 이 사건 조사구역에 대한 발파가 이루어져야 이후 공사가 진행될 수 있었는데, 앞서 본 바와 같이 장기간에 걸쳐 이 사건 조사구역에 대한 문화재 조사가 이루어짐에 따라 결국 이 사건 공사가 지연된 것으로 보인다. 이에 대하여 원고는 문화재 조사가 이루어진 2014년 및 2015년경 이 사건 공사의 공정률이 계획공정률을 상회하였으므로 문화재 조사가 이 사건 공사에 영향을 미쳤다고 볼 수 없다고 주장하나, B는 2015. 4. 8. 이 사건 조사구역에서의 발파가 지연되어 연약지반 시공에 차질을 빚고 있다고 피고에게 통지하였고(을 제45호증, 문서번호 K), 피고는 이와 관련하여 2015. 4.경 이 사건 조사구역에 관한 연약지반 적기 시공방안을 검토하면서(을 제10호증, L), '절토구역 내 지장물(미이주가옥, 문화재 및 송전탑 등)로 인해 절토 및 암절취 공사가 불가하여 연약지반 처리가 지연됨으로써 후속공사의 공기가 부족하다'는 내용을 언급한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 조사구역의 문화재와 송전탑 등으로 인하여 이 사건 조사구역의 연약지반 처리가 지연됨으로써 이 사건 공사가 지연되었다고 봄이 타당하다.

④ 피고는 2017. 12. 8. 원고에게 위와 같은 사정을 이유로 토지사용가능시기를 2018. 10. 31.로 변경한다고 통지하였다. B는 2018. 4. 16.경 피고에게 준공기한 연기를 요청하였는데, 그 '연기사유'에는 위 ③항에서 언급한 '이 사건 조사구역에서의 연약지반처리 적기 시공방안(K, L)'에서 정하는 사유에 의하여 당초 계약기간 내에 준공이 어려울 것으로 예상된다고 기재되어 있는바, 이 사건 조사구역에 대한 시공 지연이 전체 공사기간 연장에 영향을 미친 것으로 판단된다.

⑤ 원고는 위 ①, ③, ④와 같은 사유로 이 사건 각 토지의 토지사용가능시기가 지연될 수 있음을 충분히 인식하고 있었던 것으로 보인다.

⑥ 이 사건 공사의 지구계획승인권자인 전라북도지사는 2014. 6. 9. 이 사건 택지개발사업 개발계획의 사업준공일을 2014. 12.에서 2018. 12. 31.로, 이 사건 택지개발사업 실시계획의 사업시행기간을 2007. 11. 15.~2014. 12. 31.에서 2007. 11. 15.~2018. 12. 31.로 변경하였다. 이와 같이 이미 사업기간의 변경이 이루어져 있었기 때문에 문화재 조사 지연에 따른 사업기간 연장을 별도로 승인받을 필요가 없었던 것으로 보이므로, 이 사건 조사구역에서의 문화재 조사 지연을 이유로 한 사업기간 연장에 전라북도지사가 승인하지 않았다고 하더라도, 위와 같은 문화재 조사 지연을 이유로 이 사건 각 토지의 사용가능시기가 지연된 것은 이 사건 각 매매계약 제5조 제2항 제5호의 피고의 책임질 수 없는 사유로 인한 토지사용가능시기의 지연에 해당한다고 봄이 타당하다.

라. 예비적 주장에 관한 판단

원고의 이 부분 주장은 원고의 잔금납부일이 피고의 이 사건 각 토지의 사용가능시기의 변경 및 잔금납부일 연장 통지로 인하여 기존의 2017. 12. 31.에서 2018. 10. 31.로 변경되었음을 전제로 한다. 그러나 앞서 부당이득반환 청구에 관한 판단에서 본 바와 같이 원고의 잔금납부기일은 이 사건 각 토지에 대한 명의변경 시로 앞당겨졌으므로 원고의 잔금납부기일이 2017. 12. 31.에 해당함을 전제로 한 이 부분 주장은 이유 없다. 나아가 갑 제2호증의 기재에 따르면, 피고는 잔금납부일 연장에 따른 안내에서 '추가선납할인금 발생시 정산예정'이라고 기재하여 선납할인 요건이 이미 갖추어진 경우에 추가로 발생하는 선납할인금을 정산할 예정이라는 취지로 안내하였을 뿐이므로 처음부터 선납할인이 가능하지 않았던 원고에 대하여 위와 같은 안내가 어떠한 효력을 가진다고 볼 수도 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사오경미

판사홍승모

판사정순열

별지

1) 이 사건 총 공사대금(15,962,454,110원)의 30%에 해당하는 돈이다.