

서울고등법원 2019. 10. 16 선고 2018나2041069 판결 [계약금반환청구]

재판경과

대법원 2022. 1. 27 선고 2019다289815 판결

서울고등법원 2019. 10. 16 선고 2018나2041069 판결

전 문

원고, 항소인 A 주식회사

소송대리인 변호사 김영태

피고, 피항소인 학교법인 B

소송대리인 법무법인 (유한) 율촌

담당변호사 오정한, 조희정

변론종결 2019. 8. 21.

판결선고 2019. 10. 16.

제1심판결 수원지방법원 여주지원 2018. 7. 11. 선고 2017가합5401 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는

원고에게 25억 원과 이에 대하여 2017. 4. 29.부터 2019. 10. 16.까지는 연 6%의, 그 다음날부터

다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송 총비용은 피고가 부담한다.

4. 제1항의 금전지급부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 25억 원과 이에 대하여 2013. 2. 25.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

1) 원고는 토목건축공사업 등을 목적으로 하는 회사이다. 원고에 대하여 2016. 7. 4. 춘천지방법원 2016회합501호로 회생절차가 개시되었다가 2018. 2. 19. 회생절차가 종결되었다(이하 회생절차의 개시 및 종결 전후 구분 없이 ‘원고’라고 한다).

2) 피고는 L대학교를 운영하는 법인이다.

나. 주택개발사업계약 체결 및 계약금 지급 등

1) 원고와 피고는 2009년경부터 여주시1) C 인근 토지(이하 개개의 토지를 특정할 경우 'M동 ○○'으로 표시한다)를 개발하여 아파트를 신축하는 사업(이하 ‘이 사건 사업’이라고 한다)을 추진하였다.

2) 피고는 2010. 5. 14. 이 사건 사업을 추진하기 위하여 교비회계 자금으로 N 임야 50,479㎡를 32억 원에 매수하고, 2010. 6. 10. 소유권을 취득하였다. N 임야 50,479㎡ 중 7,603㎡는 구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2013. 5. 22. 법률 제11798호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘국토계획법’이라 한다)에 따른 계획관리지역이고, 나머지는 농림지역에 해당한다.

3) 피고의 이사회는 2013. 2. 12. 원고와 피고가 아래와 같이 체결할 이 사건 사업에 관한 계약을 심의·의결하였다. 다만, N 임야가 교비회계 자금으로 매수한 교육용 기본재산임에도, 피고의 이사회는 위 N 임야가 수익용 기본재산에 해당함을 전제로 심의·의결하였다.

4) 원고는 2013. 2. 15. 피고와 이 사건 사업을 구체화하여 아파트 1,304세대 등을 신축하는 개발사업계약(이하 ‘이 사건 사업계약’이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 다음과 같다.

제2조[사업개요]

① 본 사업의 개요는 다음과 같다. 다만, 건축 인·허가 과정이나 설계변경 등으로 변경될 수 있다.

1. 사업명 : 여주 M리 주택개발 사업
2. 위치 : 경기도 여주군 C외
3. 대지면적 : 101,526㎡ (이하 여주군 C 외 101,526㎡를 ‘이 사건 사업부지’라 한다)
4. 용도지역 : 계획관리지역
6. 개발용도 : 공동주택, 근린생활, 부대복리시설
7. 사업기간 : 2013년 2월말부터 2016년 3월말까지
8. 계약기간 : 계약일로부터 사업 기간 종료일까지

제3조[사업계약의 효력]

① 이 사건 사업계획의 위치는 피고의 수익용 토지로서 용도 등(소유 포함)의 변경에 대해서는 관할청(교육과학기술부)의 승인을 득하여야 하므로 이 사건 사업계약은 관할청 승인 후 효력이 발생한다.

② 피고는 이 사건 사업계획이 관할청 승인을 받을 수 있도록 최선의 노력을 하여야 한다.

③ 제7조 제2항의 계약 시 지급된 금액은 사업추진 담보성격이므로 제1항의 관할청 승인이 불가하여 이 사건 사업계획의 효력이 상실(본 계약추진 불가)할 경우 결과통보 1개월 이내에 원금

그대로 반환하며 본 계약은 자동으로 폐기된다.

제5조[업무분담 및 비용의 부담]

① 피고는 사업대표자로서 다음 각 호의 업무를 책임수행하며 그 비용을 부담한다.

1. 전체 사업부지의 소유권 확보 및 이에 필요한 전체 자금조달
2. 인 허가에 필요한 제반 업무의 협조
3. 본 사업을 위해 필요한 부대조건 이행
4. 본 사업에 대해 사업 인·허가에 필요한 면적확보
5. 분양승인 완료 후 사업진행에 필요한 자금조달 보증
6. 사업진행에 필요한 행정업무지원
7. 인 허가 진행에 필요 시 토지사용승낙서 발행

② 원고는 부분시행 및 시공사로서 다음 각 호의 업무를 책임수행하며 그 비용을 부담한다.

1. 지구단위 계획의 수립, 지정을 위한 책임
2. 제2종 지구단위 계획 수립2) 을 위한 비용부담
3. 시행대행 및 시공관련 대관청 인·허가 업무 및 인·허가 조건사항의 이행

제6조[공사도급계약 조건]

원고는 부분시행 및 시공을 하며 시공과 관련한 도급계약은 제2종 도시계획 변경완료 후 계약하기로 하며 이에 대하여 피고는 어떠한 이유도 제기하지 않기로 한다.

제7조[투자비용 및 집행방법]

① 원고는 공동사업참여조건으로 피고에게 100억 원을 지불한다.

② 원고는 계약의 이행을 확실히 하기 위하여 계약 시 25억 원을 지불하기로 하며, 제2종 도시계획변경 완료일과 2014년 8월 말일 중 빠른 시간 내에 50억 원을 지불하기로 하며, 분양승인 완료 후 분양 계약금이 입금될 경우 25억 원을 지불하기로 한다.

제8조[계약의 책임]

① 피고의 책임

1. 피고는 피고와 피고의 관계인 앞으로 사업에 지장이 없도록 소유권을 확보해야 한다.

제9조[계약의 해제 또는 해지]

피고와 원고는 다음 각자의 의무를 이행하지 않을 경우, 상대방은 약정내용대로 이행을 최고할 수 있고 이행하지 않을 경우 본 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

① 피고의 이행 의무

1. 본 사업에 대한 사업 인 허가에 필요한 면적확보
2. 인 허가 진행에 필요 시 토지사용 승낙서 발행

② 원고의 이행 의무

2. 제5조 제2항의 의무

제10조[손해의 배상]

① 피고와 원고 중 어느 일방의 계약조건 위반으로 계약이 해지 또는 해제될 경우 위반자는 상대방의 손해를 배상해야 하며, 어떠한 이유도 제기할 수 없다.

② 피고의 의무 미이행으로 계약이 해지 될 경우 피고는 원고에게 원고의 계약금의 배액을 손해 배상해야 한다.

③ 원고의 귀책사유로 계약 해지될 경우 원고의 계약금은 피고에게 귀속된다.

제12조[특약사항]

① 피고와 원고는 이 약정서상의 권리 또는 의무를 상대방의 동의 없이 제3자에게 양도하거나 담보로 제공하지 못하며, 이를 위반할 경우 이로 인하여 상대방이 입은 재산상의 손해를 배상하여야 한다.

② 원고는 어떠한 사유를 불구하고, 본 사업의 인·허가를 득하지 못하더라도 그에 소요된 비용을 피고에게 청구할 수 없다.

④ 계약해지 사유 발생 시 원인제공 당사자는 어떠한 경우에도 승복하여야 하며, 불복으로 인하여 상대방에게 피해를 입힐 경우 이에 대한 추가적인 손해를 배상하여야 한다.

5) 원고는 이 사건 사업계약 무렵 피고에게 ‘이 사건 사업계약과 관련하여 향후 2년 이내에 개발을 착수하지 못하면 이 사건 사업계약은 무산된 것으로 간주하며, 원고는 어떠한 이유로도 권리를 주장할 수 없으며, 계약 시 지불된 25억 원은 피고에게 귀속되며, 귀속에 대하여 어떠한 이유도 제기할 수

없으며 이의 이행을 각서합니다'는 내용의 이행각서(이하 '이 사건 이행각서'라고 한다)를 작성하여 주었고, 2013. 2. 25. 이 사건 사업계약 제7조 제2항에 따라 피고에게 계약금 25억 원(이하 '이 사건 계약금'이라고 한다)을 지급하였다.

6) 한편 이 사건 사업부지에 포함되어 있는 D 답 3,722㎡, E 전 605㎡, F 답 674㎡, G 답 2,162㎡는 각 피고의 이사장 H의 소유이고, I 답 66㎡, J 답 93㎡는 피고의 소유이며, 이 사건 사업부지에 일부 포함된 N 임야 50,479㎡는 피고의 소유이고, C 임야 171,722㎡ 중 3/4 지분은 피고의 소유, 나머지 1/4 지분은 피고의 설립자인 K의 상속인들(K은 2014. 3. 2. 사망하였다)과 K의 형제자매들의 소유이다. 피고 소유 위 각 토지 중 N 임야 50,479㎡는 교육용 기본재산이고, 나머지 토지는 수익용 기본재산이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 18, 19호증, 을 제2, 3, 7, 8, 28, 29, 42, 43호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지[원고는 을 제8호증(이행각서) 중 피고 명칭 및 인영 부분을 피고가 이 사건 이행각서 작성일자 이후에 추가하여 변조한 것이라고 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이를 인정하기에 부족하므로, 원고의 위 주장은 받아들이기 어렵다]

2. 관련 법령

별지 기재와 같다.

3. 원고의 주위적 주장 및 이에 관한 피고의 주장

가. 원고의 주장 요지

1) 이 사건 계약이 관할청의 허가를 조건으로 하였다고 하더라도, 이 사건 사업계약 자체가 구 사립학교법 제28조 제1항이 정한 의무부담행위를 전제하고 있으므로, 관할청의 허가 없이 체결된 이 사건 계약은 확정적 무효이다.

2) 관할청의 허가 없이 체결된 이 사건 사업계약이 유동적 무효의 상태에 있었다고 하더라도, 이 사건 사업 자체가 국토계획법 등 관련 법령에 따라 원시적으로 불가능하였거나, 피고가 이 사건 사업계약에 관하여 관할청의 허가를 받는 것이 원시적으로 불가능하였으므로, 이 사건 사업계약은 무효로

확정되었다. 설령 이 사건 사업 자체 또는 이 사건 사업계약에 관한 허가를 받는 것이 원시적으로 불가능하지 아니하였다고 하더라도, 2013. 11. 이 사건 사업부지에 관한 지구단위계획이 불가능한 것으로 확정된 때 또는 피고가 2014. 1.경 한국사학진흥재단에 N 임야 50,479㎡를 담보로 제공할 의사를 표시한 때 이 사건 사업계약에 관한 관할청의 허가를 받는 것이 불가능하게 되었거나 피고가 이 사건 사업계약에 관한 관할청의 허가를 신청할 의사를 철회한 것이므로 역시 이 사건 사업계약은 무효로 확정되었다.

3) 이 사건 사업계약이 관할청의 승인을 받을 것을 정지조건으로 하는 계약이라면 정지조건이 불성취로, 관할청의 불허가를 해제조건으로 하는 계약이라면 해제조건이 성취로 이 사건 사업계약은 무효이다.

4) 한편 이 사건 사업계약이 무효이거나 효력이 발생하지 아니한 이상, 이 사건 이행각서 역시 무효이다.

5) 이 사건 사업계약과 이 사건 이행각서가 무효이므로, 피고는 원상회복으로 원고에게 이 사건 계약금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

1) 이 사건 사업계약은 관할청의 불허가를 해제조건으로 하는 계약이고, 그 해제조건 성취 이전에 이미 원고의 귀책사유로 적법하게 해제되었으므로 피고의 계약금 반환의무는 존재하지 아니한다.

2) 설령 정지조건부 계약이라고 하더라도, 이 사건 사업에 관한 관할청의 허가가 불가능함이 확정되지 아니하였고, 위 허가가 불가능함이 확정되었다고 하더라도, 이는 원고의 반신의행위에 의한 것이므로, 민법 제150조 제1항에 따라 허가가 이루어진 것으로 봐야 하고, 따라서 이 사건 사업계약은 유효하다.

3) 관할청의 허가 없이 체결된 이 사건 사업계약이 유동적 무효의 상태에 있었다고 하더라도, 원고는 관할청의 승인을 통해 이 사건 사업계약이 효력이 있는 것으로 완성될 수 있도록 협력할 의무가 있는데, 원고가 선행의무인 지구단위계획 제안·수립의무를 이행하지 않아 위 협력의무를 위반하였으므로, 원고는 피고에게 그 손해를 배상할 책임이 있다. 한편 이 사건 계약금은 협력의무

위반에 대한 손해배상금에 해당하므로, 피고는 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 없다.

4) 피고는 원고가 이 사건 사업계약에 따른 선행의무인 지구단위계획 제안·수립의무를 이행하면 그 후 주택건설사업계획 승인 신청 단계에서 관할청의 허가를 받으면 된다.

5) 이 사건 이행각서는 이 사건 사업계약과 무관하게 체결된 것이므로 이 사건 사업계약이 무효라고 하더라도, 이 사건 이행각서는 유효하다. 따라서 피고는 이 사건 이행각서에 따라 이 사건 계약금을 물취할 수 있다.

4. 주위적 주장에 관한 판단

가. 이 사건 계약이 정지조건부 계약인지 여부

1) 법률행위의 해석은 당사자가 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(2017. 6. 22. 선고 2014다225809 판결 참고).

2) 이 사건으로 돌아와 위 법리, 앞서 든 사실 및 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 사업계약은 사립학교법 제28조 제1항에 따른 관할청의 허가를 받는 것을 정지조건으로 하는 계약으로 봄이 상당하다.

가) 이 사건 사업계약 제3조 제1항은 ‘이 사건 사업계약은 관할청 승인 후 효력이 발생한다’고 하여 문언상으로 관할청의 승인을 받는 것을 이 사건 사업계약의 정지조건으로 정하고 있다.

나) 이 사건 사업계약 제3조 제3항에서 ‘관할청 승인이 불가하여 이 사건 사업계획의 효력이 상실할 경우’라고 하고 있으나, 위 규정은 이 사건 계약금의 반환 요건에 관한 규정으로 보일 뿐, 이 사건 사업계약 자체의 효력에 관한 규정으로 보이지 않는다.

다) 이 사건 사업계약 체결 당시 원고의 대표이사였던 O도 2016. 4. 12. 검찰에서 ‘이 사건 사업계약 제7조 제2항에 의하면, 원고가 늦어도 2014. 8. 말까지 피고에게 이 사건 사업계약에 따른 투자금 중 50억 원을 지급하기로 되어 있으나 피고가 교육과학기술부로부터 이 사건 사업부지에 관한 매각승인을 받지 못한 상황이었기 때문에 위 돈을 지급하지 않았다. 피고 측이 원고에게 위 중도금

50억 원을 지급하지 않으면 계약금 25억 원을 몰취하겠다는 내용증명을 두 번이나 보냈으나, 원고는 그럴 수 없다고 다뤘다. 원고 측 변호사에 의하면 교육과학기술부 매각승인에 대한 책임이 피고 측에 있기 때문에 원고가 소송에서 패소할 일은 없다고 하였다'고 진술하였다.

라) 이 사건 사업계약은 사립학교법 제28조 제1항에 의하여 관할청의 허가를 받아야 유효하게 되는바, 당사자들이 특약으로 강행규정인 사립학교법 제28조 제1항의 적용을 배제한 채 관할청의 불허가를 해제조건으로 하기로 약정할 수도 없다.

3) 다만, 이 사건 사업계약이 피고의 주장과 같이 관할청의 불허가를 해제조건으로 하는 계약이라고 하더라도, 앞서 본 사실 및 앞서 든 증거에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 의하여 이 사건 사업계약 자체가 사립학교법 제28조 제1항에 따른 의무부담행위에 해당하다고 할 것인바, 그렇다면 관할청의 허가 없이 체결된 이 사건 사업계약은 뒤에서 보는 바와 같이 유동적 무효 상태에 있다고 할 것이므로, 법률효과의 실질적 측면에서는 원고 주장의 정지조건부계약과 차이가 없게 된다.

가) 이 사건 계약에 따라 피고가 이 사건 사업부지의 소유권을 확보 및 이에 필요한 전체 자금조달 의무를 부담하게 된다(이 사건 사업계약 제5조 제1항 제1호). 피고는 2010. 5. 14. 이 사건 사업을 추진하기 위하여 교비회계 자금으로 N 임야 50,479㎡를 32억 원에 매수하였는바, 비록 N 임야에 관한 소유권취득이 이 사건 사업계약 체결 전에 이루어졌다고 하더라도, 위 임야에 관한 소유권취득이 이 사건 사업 추진을 전제로 이루어진 이상, 위 임야에 관한 소유권취득은 이 사건 사업계약에 따른 의무를 선이행한 것으로 볼 수밖에 없다.

나) 원고가 이 사건 사업부지에 관한 도시계획변경을 완료할 경우, 피고는 원고와 이 사건 사업과 관련된 도급계약을 체결하여야 하고, 이와 같이 체결된 도급계약에 따른 공사대금을 직접 지급하거나 또는 그 지급을 보증할 의무를 부담하게 된다(이 사건 사업계약 제6조, 제5조 제1항 5호).

다) 피고가 이 사건 사업계약상 의무를 이행하지 아니할 경우, 피고는 원고에게 이 사건 계약금인 25억 원의 두 배인 50억 원을 손해배상으로 지급할 의무가 있다(이 사건 사업계약 제10조 제2항).

나. 이 사건 사업계약이 사립학교법 제28조 제1항에 의하여 무효인지 여부

1) 학교법인의 재산은 기본재산과 보통재산으로 나누어지고(사립학교법 시행령 제5조), 기본재산은

그 사용목적에 따라 교육용 기본재산과 수익용 기본재산으로 분류되며(사립학교법 시행령 제4조 제2항), 학교법인의 재산 취득·처분과 관리에 관한 사항은 이사회의 심의·의결 사항에 해당하고(사립학교법 제16조), 학교법인이 그 기본재산을 매도·증여·교환 또는 용도변경하거나 담보에 제공하고자 할 때 또는 의무의 부담이나 권리의 포기를 하고자 할 때에는 관할청의 허가를 받아야 한다(같은 법 제28조 제1항). 그런데 사립학교법 제28조 제1항의 취지는 학교법인의 기본재산에 관한 거래계약 자체를 규제하려는 것이 아니라 사립학교를 설치운영하는 학교법인의 재정적 기초가 되는 기본재산을 유지보전하기 위하여 관할청의 허가 없이 그 기본재산에 관하여 타인 앞으로 권리이전이 되는 것을 규제하려는 것이므로, 반드시 기본재산의 매매계약 성립 전에 관할청의 허가를 받아야 하는 것은 아니고, 매매계약 성립 후에라도 관할청의 허가를 받으면 그 매매계약은 유효하게 되므로(대법원 1998. 7. 24. 선고 96다27988 판결 등 참조), 위 계약은 유동적 무효 상태에 있다고 할 것이다.

2) 따라서 관할청의 허가 없이 이루어진 이 사건 사업계약이 확정적으로 무효이라는 원고의 주장은 받아들이기 어렵다.

다. 이 사건 계약금 반환의무 발생 여부

1) 이 사건 계약금에 관한 반환의무 발생요건 등

이 사건 사업계약은 정지조건이 성취되지 아니하여 그 효력이 발생하지 아니하였음은 앞서 본 바와 같다. 그러나 앞서 본 바와 같이 원·피고는 ‘이 사건 사업계약에 관한 관할청의 승인이 불가능하여 본 사업계획의 효력이 상실할 경우 피고가 원고에게 이 사건 계약금을 반환한다’고 약정하였는바(이 사건 사업계약 제3조 제3항), 위 약정에 의하면, ① 이 사건 사업계약에 관한 관할청의 허가가 불가능하거나, ② 이 사건 개발사업의 추진이 불가능한 것으로 확정된 경우에 한하여 피고는 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 발생한다고 할 것이므로(이하 위 요건을 ‘이 사건 계약금 반환 요건’이라 한다), 이 사건 사업계약의 정지조건이 성취되지 아니하였다고 하더라도, 곧바로 피고가 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 발생한다고 보기 어렵다.

2) 이 사건 반환 요건 발생 여부

앞서 든 사실 및 앞서 든 증거에 갑 제13, 15, 18, 24, 25, 27 내지 32, 37, 38, 39 내지 45, 47, 49, 50, 55 내지 59호증, 을 제14 내지 18, 30, 44의 각 기재, 이 법원의 교육부장관, 여주시장, 한국사학진흥재단에 관한 각 사실조회결과, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 2013. 11.경 또는 늦어도 2014. 4. 18.경 이 사건 사업부지에 아파트, 근린생활, 부대복리시설을 건축하는 내용의 이 사건 개발사업의 추진이 불가능한 것으로 확정되었거나 원·피고 쌍방의 이 사건 사업에 관한 진행의사 철회 등으로 이 사건 사업계약에 관한 관할청 허가의 불가능이 확정되었다고 봄이 상당하다.

가) 이 사건 사업계약 목적 달성을 위한 지구단위계획 등의 불가피성

(1) 이 사건 사업부지는 국토계획법 제36조 제1항 제1호 다목에서 정한 ‘계획관리지역’에 속하는 동시에 수도권정비법 제6조 제1항 제3호에서 정한 ‘자연보전권역’에 속한다. 또한 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률에 따라 2008. 1.부터 이 사건 사업부지가 있는 경기도 여주시에 하천의 목표수질 및 배출부하량을 산정하여 목표수질을 유지달성하기 위해서 오염물질의 삭감계획을 수립하여 계획적인 지역개발과 수질을 보전하는 오염총량제가 시행되고 있다.

(2) 이 사건 사업부지에 아파트를 건축하기 위해서는 이 사건 사업부지에 관하여 국토계획법에서 정한 지구단위계획이 수립되어야 하고(국토계획법 제52조 제3항, 제76조 제1항, 같은 법 시행령 제71조 제1항 제19호 별표20, 제47조 제1항), 나아가 한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률에 따라 이 사건 사업에 관하여 오염배출부하량 할당을 받아 수도권정비법에 따른 수도권정비위원회의 심의를 통과하여야 하며(수도권정비법 제9조, 같은 법 시행령 제14조 제1항), 환경성 검토도 필요하다(국토계획법 제27조 제2항, 제3항).

(피고도 이 사건 사업부지에 관한 지구단위계획이 수립되지 않을 경우 이 사건 사업을 진행하는 것이 불가능하다고 주장하고 있다)

나) 이 사건 사업부지에 관한 지구단위계획 등의 불가능 확정

(1) 여주시는 이 사건 사업계약 체결 이전에 ‘2013. 2. 15.부터 2013. 5. 31.까지’의 오염총량관리계획을 수립하였으나, 이 사건 사업의 오염배출부하량이 산업단지 10개 물량에 해당하여 위 기간 동안 이 사건 사업에 오염배출부하량을 할당할 수 없다는 의견을 제시하였다(아래

주민제안에 따른 협의결과 검토서 참조). 한편 여주시는 ‘2013. 6. 1.부터 2020. 12. 31.까지’의 오염배출부하량을 할당하기 위한『여주군 수질오염총량관리 시행계획 연구용역』을 2012. 5.경 발주하여 환경부의 승인을 거쳐 2014. 7. 10.『여주시 수질오염총량관리 시행계획 승인에 따른 주요 승인내용 개발부하량 할당 계획 공고』를 하였다. 즉, 이 사건 사업에 관한 오염배출부하량 배정은 위 공고일인 2014. 7. 10. 이후에서야 비로소 가능하였다.

(2) 이 사건 사업부지에 관한 지구단위계획의 입안권자는 여주시장이고(국토계획법 제2조 제5호, 제24조), 원·피고와 같은 이해관계인은 여주시장에게 입안을 제안할 수 있을 뿐이다(국토계획법 제26조 제1항, 제2항). 그런데 원고는 2013. 11.경『여주시로부터 ‘이 사건 사업부지는 저밀도 단독주택 지역임에도 이 사건 사업계획은 고밀도 위주의 APT로 제안되어 도시기본계획상 부합하지 않고, 오염부하량이 산업단지 10개 물량에 해당하며, 오염총량을 배정받아도 고밀도로 신청했기 때문에 수도권정비법에서 정한 수도권정비심의를 통과하는 것이 99% 불가능하다’는 검토의견을 받았다. 즉 여주시 검토의견은 고밀도 위주의 아파트로만 제안된 사업계획은 도시기본계획상 불부합하므로 사업성 위주의 조밀도 아파트와 중저밀의 연립주택을 혼합한 용지계획을 요구하는 것이다. 여주시의 조정안도 입안권자인 여주시청과 도시·건축공동위원회 심의 및 수도권정비위원회 심의와 관련된 관계부서의 적극적인 협조가 필요한 상황이다. 기존 제안서로 여주시 심의를 통과하기 위해서는 무리한 부탁을 해야 통과될 것으로 사료되고, 여주시 심의를 통과하더라도 수도권정비위원회를 통과하기는 쉽지 않을 것으로 사료된다』는 내용의 주민제안에 따른 협의결과 검토서(갑 제15호증, 이하 ‘이 사건 협의결과 검토서’라고 한다)를 작성하였다.

(3) 원고는 이 사건 사업을 진행하기 위하여 피고에게 이 사건 계약금 명목으로 25억 원을 선지급하였고, 나아가 이 사건 사업이 완료될 경우 상당한 경제적 이익도 예상되었다. 그럼에도 불구하고 원고의 당시 대표이사 O는 주민제안에 따른 협의결과 검토서 작성 직후인 2013. 11. 내지 12.경 비자금 조성을 위하여 주식회사 P(이하 ‘P’라고 한다)와 이 사건 사업과 관련된 지구단위계획 용역계약을 허위로 체결하고, 2013. 12. 12.부터 2013. 12. 24.까지 6,900만 원의 비자금을 조성하였을 뿐(갑 55, 56호증), 실제 이 사건 사업 추진을 위한 어떠한 행위도 하지 않았다[그럼에도 불구하고 위 O는 ‘실제로 P와 지구단위계획 용역계약을 체결하였다가 원고의 자금사정 악화로 위

용역계약을 해지하였다'는 허위 진술서(갑 제45호증)과 P 대표이사 Q의 확인서(갑 제44호증)를 작성하거나 작성하게 하여 제1심법원에 증거로 제출되도록 하였다].

이에 비추어 보면, O는 2013. 11.경 이 사건 사업시기 종기인 2016. 3.까지 추진하는 것이 불가능함을 인식한 것으로 보이고, O와 피고의 설립자인 망 K의 관계(O는 이 사건 사업계약 체결 무렵 망 K의 50억 원 횡령을 방조하는 약정을 체결하고, 실제 망 K에게 50억 원을 제공하기도 하였다), 주민제안에 따른 협의결과 검토서의 기재 내용 등에 비추어 볼 때, 이러한 사정은 피고의 설립자이자 이 사건 사업계획을 사실상 추진한 망 K도 알고 있었을 것으로 보인다.

(4) 원고가 위 주민제안에 따른 협의결과 검토서를 작성한 2013. 11.경 원고의 비용부담이 필요한 원고의 의무는 지구단위계획 수립의무에 불과한바, 지구단위계획 수립에 들어갈 비용, 원고가 지급한 계약금, 이 사건 사업 완료 시 취득할 원고의 이익 등에 비추어 볼 때, 원고가 지구단위계획 수립 비용이 없어 이 사건 사업을 포기하였다고 보기 어렵다.

다) 이 사건 사업부지에 관한 용도변경 필요성 등

(1) 이 사건 사업부지와 같은 계획관리지역 토지에 아파트 또는 연립주택 건설계획이 포함되는 지구단위계획을 수립하기 위해서는 토지의 면적이 100,000㎡ 이상이어야 한다. 한편 이 사건 사업부지는 총 101,526㎡이므로, 이 사건 사업부지 해당 필지 모두 이 사건 사업에 제공되어야 지구단위계획이 수립이 가능하다. 그런데 이 사건 사업부지 중 N 임야 50,479㎡가 교비회계 자금으로 매수한 교육용 기본재산이다. 따라서 N 임야를 이 사건 사업부지로 활용하기 위해서는 N 임야의 시가에 상당하는 금액[N 임야의 취득가는 32억 원이고, N 임야 50,479㎡ 중 계획관리지역에 해당하는 7,603㎡의 해당 부분만을 계산할 경우 약 4억 8,000만 원(= 32억 원 × 7,603 / 50,479) 가량이다]을 교비회계로 보전한 후 관할청의 허가를 얻어 수익용 기본재산으로 용도를 변경하여야 한다(갑 제32호증 참조).

(2) 피고는 2013. 1. 31.경 원고에게 L대학교 제2캠퍼스 신축 공사를 공사대금 893억 1,500만 원으로 도급하는 공사계약을 체결하였다. 피고는 위 제2캠퍼스 신축 공사대금을 지급하기 위하여 아래와 같이 한국사학진흥재단으로부터 160억 2,700만 원을 대출받았다.

(가) 피고는 2012. 10. 30. 한국사학진흥재단에 무담보 신용대출 300억 원을 신청하여 300억 원

전액 가배정되었으나 관할청에 기재허가를 신청할 때 160억 2,700만 원으로 대출 규모를 축소하였다. 그 후 피고는 관할청의 기재허가를 얻어 한국사학진흥재단에 위 160억 2,700만 원의 대출을 요청하였으나, 사학융자금 잔고 부족으로 인하여 2013. 11. 15. 25억 2,800만 원을 5년 거치 5년 분할상환 조건으로 대출받았다.

(나) 피고는 2014. 1. 2. 한국사학진흥재단에 2013년 대출 승인액 160억 2,700만 원에서 기 대출된 25억 2,800만 원을 뺀 135억 2,400만 원의 대출을 신청하였다가 한국사학진흥재단의 담보 제공 요청에 따라 이 사건 사업부지에 속하는 피고 소유 N 임야 50,479㎡를 포함한 13필지를 담보로 제공할 의사를 표명하였다. 그 후 한국사학진흥재단은 피고 소유 N 임야 50,479㎡를 포함한 13필지의 담보 가치를 95억 6,600만 원(이 중 N 임야 50,479㎡의 담보가능액이 66억 2,600만 원이다)으로 책정하였고, 피고는 2014. 3. 21. 관할청으로부터 5년 거치 5년 분할상환을 조건으로 담보 제공에 관한 허가를 받은 후 2014. 4. 18. 한국사학진흥재단에 피고 소유의 N 임야 50,479㎡ 등 13필지에 관하여 채권최고액을 114억 7,920만 원으로 하는 근저당권설정등기를 마쳐 주었으며, 2014. 11. 17. 위 95억 6,600만 원을 대출받았다.

(3) 이 사건 사업을 위한 주택법상 주택사업계획승인을 받기 위해서는 피고는 위 N 임야의 담보금인 66억 2,600만 원과 부대비용을 한국사학진흥재단에 변제하고, 위 N 임야에 설정된 근저당권을 말소하여야 한다. 그런데 2014. 4. 18. 당시 피고가 법인업무회계로 보유하고 있는 토지는 담보로 제공된 위 N 임야 50,479㎡ 등 13필지 외 고양시 덕양구 R 산 76,824㎡ 중 57,764㎡(나머지는 교육용 기본재산에 해당한다)에 불과하였고, 더욱이 위 R 토지의 57,764㎡에는 다수의 압류, 가등기, 가압류 등이 존재하여 위 가압류 등이 최종적으로 말소된 2018년까지 사실상 처분이 불가능하였다. 위와 같이 담보로 제공된 토지와 위 R 토지를 제외한 피고의 법인업무회계는 2014년부터 2017년까지 부채가 20억 원 내지 65억 원 가량 초과한 상태에 있었으므로, 이 사건 사업기간 중기인 2016. 3.까지 이 사건 사업부지인 N 임야에 설정된 근저당권을 말소하는 것은 사실상 불가능하였던 것으로 보이고, 피고는 이러한 사정을 알면서도 제2캠퍼스 신축 공사대금 지급을 위하여 N 임야에 관한 근저당권을 설정해 준 것으로 보인다.

(4) 원고의 대표이사였던 O도 2016. 4. 12. 검찰에서 'B'이 이 사건 개발사업을 위해

특수목적회사(SPC)를 설립하려 하는데, 현재 교육부의 제3자 상대 매각승인이 이루어지지 않아 개발사업 신청도 되지 않았다. 이 사건 사업계약 당사자인 설립자 K이 2014. 3. 사망하였고, L대학교 측에서는 이 사건 사업 진행을 하는 사람이 없다'고 취지로 진술하였다.

3) 소결

따라서 피고는 달리 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 계약금 2,500,000,000과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고의 주장에 관한 판단

1) 원고의 채무불이행으로 이 사건 계약금이 물취되었다는 주장에 관하여가) 피고가 2014. 12. 31. 원고에게 '이 사건 사업계약에 관한 지구단위 계획수립/지정 및 중도금 지급 등의 이행을 촉구하고, 2015. 3. 31.까지 이행하지 않을 경우 이 사건 사업계약 제7조 제2항 및 이행각서에 따라 계약금 반환상실(불가) 및 사업추진의 자격이 상실된다'는 내용의 공문을 발송하였고, 2015. 6. 2., 2015. 7. 17. 및 2016. 5. 16. '원고의 계약포기 내지 계약미이행을 원인으로 이 사건 사업계약을 해제하고, 계약금 반환상실 및 사업추진의 자격이 상실되었다'는 내용의 공문을 각 발송한 사실, 원고가 현재까지 이 사건 사업계약에 관한 지구단위 계획을 수립하거나 피고에게 중도금을 지급하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제7 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

나) 그러나 피고가 원고의 채무불이행을 원인으로 이 사건 사업계약의 해제하겠다는 의사표시를 최초로 한 2015. 6. 2. 이전인 2013. 11.경 또는 늦어도 2014. 4. 18.경 피고의 원고에 대한 이 사건 계약금 반환할 의무가 발생하였음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 사실에 의하면 원고가 이 사건 사업계약에 따른 원고의 의무를 이행하지 못한 것에 관하여 원고의 귀책사유도 없다고 할 것이므로, 이 사건 사업계약 제10조 제3항에 따라 이 사건 계약금은 피고에게 귀속되어야 한다는 피고의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 이 사건 이행각서에 따라 이 사건 계약금이 물취되었다는 주장에 관하여

가) 원고는 이 사건 사업계약 무렵 피고에게 '이 사건 사업계약과 관련하여 향후 2년 이내에 개발을

착수하지 못하면 이 사건 사업계약은 무산된 것으로 간주하며, 원고는 어떠한 이유로도 권리를 주장할 수 없으며, 계약 시 지불된 25억 원은 피고에게 귀속되며, 귀속에 대하여 어떠한 이유도 제기할 수 없으며 이의 이행을 각서합니다'는 내용의 이 사건 이행각서를 작성해 준 사실, 원고가 현재까지 이 사건 사업의 개발에 착수하지 못한 사실은 앞서 본 바와 같거나 당사자 사이에 다툼이 없다.

나) 그러나 앞서 든 사실에 의하면, 이 사건 이행각서는 이 사건 사업계약에 따른 원고의 의무이행을 담보하기 위하여 작성되었는바, 이 사건 이행각서는 이 사건 사업계약과 일체를 이루고 있다고 봄이 상당하다. 그런데 앞서 본 바와 같이 이 사건 사업계약상의 이 사건 계약금 반환요건에 따라 늦어도 2014. 4. 18.경 피고가 원고에게 이 사건 계약금을 반환할 의무가 발생한 이상, 피고는 이 사건 이행각서에 따라 원고에게 이 사건 계약금의 물취를 주장할 수는 없다고 할 것이다.

다) 피고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

3) 반신의행위 주장에 관하여

가) 피고는, 이 사건 사업계약에 따른 관할청의 허가가 불가능함이 확정된 것은 원고의 반신의행위에 의한 것이므로, 민법 제150조 제1항에 따라 허가가 이루어진 것으로 봐야 한다고 주장한다.

나) 원고가 이 사건 사업계약에 따른 원고의 채무를 이행하지 못한 데에 원고의 귀책사유도 없음은 앞서 본 바와 같을 뿐 아니라, 사립학교법상 관할청의 허가를 요하는 계약에 있어서 관할청의 허가는 이른바 법정조건에 해당하고, 이러한 법정조건은 당사자가 임의로 부가한 것이 아닌 만큼 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 조건의 성취를 방해하는 행위를 하였다고 하더라도, 그러한 사정만을 들어 조건이 성취된 것으로 의제할 수도 없다(대법원 2017. 11. 29. 선고 2013다41769 판결 참조).

다) 피고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

마. 소결론

1) 그렇다면 피고는 원고에게 이 사건 계약금 25억 원과 이에 대하여 관할청의 승인 불가를 원인으로 이 사건 계약금을 반환을 구하는 원고의 의사가 표시된 이 사건 소장부분이 피고에게 송달된 날인 2017. 3. 29.로부터 1개월이 경과한 다음 날인 2017. 4. 29.부터 피고가 의무이행의 범위에 관하여

항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2019. 10. 16.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항, 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(대통령령 제29768호, 2019. 5. 21.) 제2조 제1항 및 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 한편 원고는 원고가 피고에게 이 사건 계약금을 지급한 2013. 2. 25.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 원 · 피고가 이 사건 사업계약에 관한 관할청 승인이 불가하여 이 사건 사업계획의 효력이 상실할 경우 피고가 원고에게 결과통보 1개월 이내에 이 사건 계약금 원금을 반환하기로 약정한 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 피고를 상대로 이 사건 소 제기 이전에 이 사건 사업계획에 관한 관할청 승인의 불가능을 원인으로 이 사건 계약금의 반환을 구하였음을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 지연손해금 주장 중 2013. 2. 25.부터 2017. 4. 28.까지 부분은 받아들이기 어렵다.

5. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심판결은 이와 일부 결론을 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 일부 받아들여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장석조, 판사 박성준, 판사 한기수

별지

관련 법령

▣ 국토계획법

제2조(정의)

5. "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

제24조(도시·군관리계획의 입안권자)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다.

제25조(도시·군관리계획의 입안)

① 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다

제26조(도시·군관리계획 입안의 제안)

① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.

2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항

② 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.

제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등)

① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이

조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가를 포함하여야 한다.

제36조(용도지역의 지정)

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다.

제51조(지구단위계획구역의 지정 등)

③ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.

1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

제52조(지구단위계획의 내용)

③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지

구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제76조(용도지역 및 용도지구에서의 건축물의 건축 제한 등)

① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

▣ **구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령** (2013. 6. 11. 대통령령 제24593호로 개정되기 전의 것, 이하 '국토계획법 시행령'이라 한다)

제44조(도시지역 외 지역에서의 지구단위계획구역 지정대상지역)연혁판례문헌

① 법 제51조제3항제1호에서 "대통령령이 정하는 요건"이라 함은 다음 각호의 요건을 말한다.

1. 계획관리지역 외 지구단위계획구역으로 포함할 수 있는 나머지 용도지역은 생산관리지역일 것
2. 지구단위계획구역으로 지정하고자 하는 토지의 면적이 다음 각목의 어느 하나에 규정된 면적 요건에 해당할 것

나. 지정하고자 하는 지역에「건축법시행령」별표 1 제2호의 공동주택중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10만제곱미터 이상 일 것 (1) 지구단위계획구역이「수도권정비계획법」제6조제1항제3호의 규정에 의한 자연보전권역인 경우 (2) 지구단위계획구역 안에 초등학교 용지를 확보하여 관할 교육청의 동의를 얻거나 지구단위계획구역 안 또는 지구단위계획구역으로부터 통학이 가능한 거리에 초등학교가 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻은 경우

3. 당해 지역에 도로·수도공급설비·하수도 등 기반시설을 공급할 수 있을 것

4. 자연환경·경관·미관 등을 해치지 아니하고 문화재의 훼손우려가 없을 것

제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

① 지구단위계획구역(도시지역 외에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

제71조(용도지역안에서의 건축제한)

① 법 제76조제1항의 규정에 의한 용도지역안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모 등의 제한(이하 "건축제한"이라 한다)은 다음 각호와 같다.

19. 계획관리지역안에서 건축할 수 있는 건축물 : 별표 20에 규정된 건축물

▣ 구 수도권정비계획법 (2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 '수도권정비법'이라 한다)

제9조(자연보전권역의 행위 제한)

관계 행정기관의 장은 자연보전권역에서는 다음 각 호의 행위나 그 허가등을 하여서는 아니 된다. 다만, 국민경제의 발전과 공공복리의 증진을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 택지, 농업 용지, 관광지 등의 조성을 목적으로 하는 사업으로서 대통령령으로 정하는 종류 및 규모 이상의 개발사업
2. 대통령령으로 정하는 학교, 공공 청사, 업무용 건축물, 판매용 건축물, 연수 시설, 그 밖의 인구집중유발시설의 신설 또는 증설

▣ 구 수도권정비계획법 시행령 (2013. 3. 23. 대통령령 제24443호로 개정되기 전의 것, 이하 수도권정비법 시행령이라 한다)

제14조(자연보전권역의 행위 제한 완화)

① 관계 행정기관의 장은 법 제9조 각 호 외의 부분 단서에 따라 자연보전권역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위나 그 행위의 허가등을 할 수 있다.

1. 오염총량관리계획 시행지역이 아닌 지역에서 시행하는 택지조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 또는 관광지조성사업 중 그 면적(관광지조성사업의 경우에는 시설계획지구의 면적을 말한다)이 6만제곱미터 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것
2. 오염총량관리계획 시행지역에서 시행하는 택지조성사업, 도시개발사업, 지역종합개발사업 또

는 관광지조성사업의 경우

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 택지조성사업. 다만, 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 지정·고시된 수변구역에서 시행하는 택지조성사업은 제외한다. 1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 및 제37조에 따른 도시지역 중 주거지역, 상업지역, 공업지역 및 개발진흥지구(이하 이 조에서 "도시지역등"이라 한다)에서 시행되는 택지조성사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 10만제곱미터 이상의 지구단위계획구역에서 시행되는 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것 2) 도시지역등에서 시행되는 택지조성사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 10만제곱미터 미만의 지구단위계획구역에서 시행되고 주변 지역이 이미 시가화(시가화) 등이 완료되어 추가적으로 개발할 수 있는 지역이 없는 것으로서 국토해양부장관과 협의를 거친 것 3) 도시지역등이 아닌 지역에서 시행되는 택지조성사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 10만제곱미터 이상 50만제곱미터 이하의 지구단위계획구역에서 시행되는 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것 4) 도시지역등과 도시지역등이 아닌 지역에 걸쳐서 시행되는 택지조성사업 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 10만제곱미터 이상 50만제곱미터 이하의 면적(각 지역의 지구단위계획구역 면적을 합산한 면적을 말한다)의 지구단위계획구역에서 시행되는 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

나. 다음의 어느 하나에 해당하는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업. 다만, 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 지정·고시된 수변구역에서 시행하는 도시개발사업 및 지역종합개발사업은 제외한다. 1) 6만제곱미터 이하의 도시개발사업 또는 지역종합개발사업(3)에 해당하는 경우는 제외한다)으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것 2) 도시지역등에서 시행되는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업 중 그 면적이 10만제곱미터 이상인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것 3) 도시지역등에서 시행되는 도시

개발사업 또는 지역종합개발사업 중 그 면적이 10만제곱미터 미만이고 주변 지역이 이미 시가화 등이 완료되어 추가적으로 개발할 수 있는 지역이 없는 것으로서 국토해양부장관과 협의를 거친 것 4) 도시지역등이 아닌 지역에서 시행되거나 도시지역등과 도시지역등이 아닌 지역에 걸쳐서 시행되는 도시개발사업 또는 지역종합개발사업 중 그 면적이 10만제곱미터 이상 50만 제곱미터 이하인 것으로서 수도권정비위원회의 심의를 거친 것

다. 관광지조성사업 중 시설계획지구의 면적이 3만제곱미터 이상인 것으로서 수도권정비위원회 심의를 거친 것

▣ 주택법

제15조(사업계획의 승인)

① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

▣ 주택법 시행령

제16조(공동사업주체의 사업시행)

- ① 법 제5조제1항에 따라 공동으로 주택을 건설하려는 토지소유자와 등록사업자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 법 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하여야 한다.
2. 주택건설대지가 저당권·가등기담보권·가압류·전세권·지상권 등(이하 "저당권등"이라 한다)의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등을 말소할 것. 다만, 저당권등의 권리자로부터 해당 사업의 시행에 대한 동의를 받은 경우는 예외로 한다.

▣ 구 사립학교법 (2013. 3. 23. 법률 제11690호로 개정되기 전의 것, 이하 사립학교법이라 한다)

제4조(관할청)

① 다음 각호의 1에 해당하는 자는 그 주소지를 관할하는 특별시·광역시·도(이하 "시·도"라 한다) 교육감의 지도·감독을 받는다

1. 사립의 초등학교·중학교·고등학교·고등기술학교·공민학교·고등공민학교·특수학교·유치원 및 이들에 준하는 각종학교

2. 제1호에 규정한 사립학교를 설치·경영하는 학교법인 또는 사립학교경영자

③ 다음 각호의 1에 해당하는 자는 교육과학기술부장관의 지도·감독을 받는다.

1. 사립의 대학·산업대학·사이버대학·전문대학·기술대학 및 이들에 준하는 각종학교(이하 "대학교육기관"이라 한다)

2. 제1호에 규정한 사립학교를 설치·경영하는 학교법인

3. 제1호에 규정한 사립학교와 기타의 사립학교를 아울러 설치·경영하는 학교법인

제6조(사업)

① 학교법인은 그가 설치한 사립학교의 교육에 지장이 없는 범위안에서 그 수익을 사립학교의 경영에 충당하기 위하여 수익을 목적으로 하는 사업(이하 "수익사업"이라 한다)을 할 수 있다.

② 삭제 <1999.8.31>

③ 학교법인이 제1항의 규정에 의한 수익사업을 할 때에는 지체없이 다음 사항을 공고하여야 한다.

1. 사업의 명칭과 그 사무소의 소재지

2. 사업의 종류

3. 사업경영에 관한 자본금

4. 사업경영의 대표자의 성명·주소

5. 사업의 시기 및 그 기간

6. 기타 필요한 사항

제16조(이사회의 기능)

① 이사회는 다음 각호의 사항을 심의·의결한다.

1. 학교법인의 예산·결산·차입금 및 재산의 취득·처분과 관리에 관한 사항
2. 정관의 변경에 관한 사항
7. 수익사업에 관한 사항

제28조(재산의 관리 및 보호)

① 학교법인이 그 기본재산을 매도·증여·교환 또는 용도변경하거나 담보에 제공하고자 할 때 또는 의무의 부담이나 권리의 포기를 하고자 할 때에는 관할청의 허가를 받아야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항은 이를 관할청에 신고하여야 한다.

제45조(정관변경 등)

① 학교법인의 정관을 변경하려면 이사 정수의 3분의 2 이상의 찬성으로 이사회의 의결을 거쳐야 한다.

② 학교법인이 제1항에 따라 정관을 변경한 경우에는 교육과학기술부장관이 정하여 고시하는 서류를 갖추어 14일 이내에 교육과학기술부장관에게 보고하여야 한다.

③ 제2항에 따른 보고를 받은 교육과학기술부장관은 변경된 사항이 법령에 위반된다고 판단하면 30일 이내에 해당 학교법인에 시정 또는 변경을 명할 수 있다.

④ 제3항에 따른 시정 또는 변경 명령을 받은 학교법인은 지체 없이 이를 시정하거나 변경하고, 그 사실을 교육과학기술부장관에게 보고하여야 한다.

▣ 구 사립학교법 시행령 (2013. 3. 23. 대통령령 제24423호로 개정되기 전의 것, 이하 '사립학교법 시행령'이라 한다)

제4조(학교법인의 설립허가신청)

① 법 제10조제1항의 규정에 의한 학교법인의 설립허가신청서에는 다음의 서류를 첨부하여야 한다.

3. 재산목록

- ② 제1항제3호의 재산목록은 기본재산과 보통재산으로 구분하여 작성하되, 기본재산은 교육용 기본재산과 수익용 기본재산으로 구분하여야 한다.

제5조(재산의 구분)

- ① 학교법인의 재산중 다음 각호의 1에 해당하는 재산은 기본재산으로 한다.

1. 부동산
 2. 정관에 의하여 기본재산으로 되는 재산
 3. 이사회의 결의에 의하여 기본재산에 편입되는 재산
 4. 학교법인에 속하는 회계의 매년도 세계잉여금중 적립금
- ② 학교법인의 자산중 제1항 각호 이외의 재산은 보통재산으로 한다. 끝.

1) 여주군이 2013. 9.에 여주시로 승격되었으나, 이하 승격 전후를 불문하고 '여주시'로 칭한다.

2)구 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(2011. 4. 14. 법률 제10599호로 개정되기 전의 것)

제49조에서는 지구단위계획을 제1종과 제2종으로 구별하여 계획관리지역에서의 지구단위계획은 제2종 지구단위계획에 속하였으나, 2011. 4. 14.자 개정으로 위와 같은 구별이 없어졌다.