

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019다226395 보증금반환  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 법무법인 바로법률 담당변호사 김기용  
피고, 피상고인 피고  
소송대리인 변호사 박국병  
원 심 판 결 수원지방법원 2019. 3. 28. 선고 2018나78480 판결  
판 결 선 고 2022. 3. 31.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 계약당사자 간에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하지만, 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에

는 그 문언의 내용과 계약이 이루어지게 된 동기 및 경위, 당사자가 계약에 의하여 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약의 내용을 합리적으로 해석하여야 하고, 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 1995. 5. 23. 선고 95다6465 판결 등 참조).

2. 원심은 그 판시와 같은 이유로, 원고가 계약기간 내에 이 사건 분양대행계약에 따른 목표분양률을 달성하지 못한 것 자체가 원고의 귀책사유에 의한 채무불이행에 해당한다고 본 후, 원고가 위와 같은 결과를 달성하지 못한 이상 피고에게 채무불이행으로 인한 손해배상책임을 부담한다고 판단하였다.

3. 가. 그러나 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 분양대행계약에 따라 원고가 부담하는 채무는 계약기간 내에 목표분양률을 달성하여 그 결과를 제공하여야 할 결과채무가 아니라, 분양완료율을 위하여 선량한 관리자의 주의의무를 가지고 분양에 필요한 적절한 조치를 취하여 분양대행업무를 진행할 수단채무에 해당한다고 봄이 상당하다.

1) 이 사건 분양대행계약에서는 '목표분양률'이라는 용어를 사용하고 있고, 목표분양률 미달성 자체를 채무불이행으로 보아 원고가 피고에게 제공한 공탁금을 몰취하는 규정도 두고 있지 않다.

2) 이 사건 분양대행계약 제10조 제1항에서 '분양실적이 분양목표에 미달하는 경우'(나.호)를 약정해지사유 중 하나로 열거하고 있으나, 위 조항에서 열거된 약정해지사유들 중에는 원고의 귀책사유와 무관한 사유(다.호)도 존재하고 있고, 같은 조 제2항

에서는 이 사건 분양대행계약이 해지되더라도 원고에게 귀책사유가 인정되는 경우에 한하여만 피고에게 손해배상책임을 부담하도록 규정하고 있는바, 그와 같은 사정에 비추어 보면 원고와 피고 사이에 목표분양률 미달성 자체를 원고의 귀책사유로 보거나, 미달성 자체만으로 바로 원고에게 손해배상 책임이 발생하는 것으로 합의하였다고 단정하기는 어려워 보인다.

3) 오히려 위 분행대행계약 제8조 다.항에서는 계약기간 내에 분양을 완료하지 못할 경우에 미분양세대를 전세로 대체하는 방안을 대안으로 규정하고 있을 뿐만 아니라, 미분양된 세대가 전세 형태로라도 모두 임대될 경우 분양공탁금 1억 원을 원고에게 반환할 것을 예정하고 있기도 하다. 이러한 사정은 이 사건 분양대행계약을 통하여 원고가 피고에게 목표분양률 달성 내지 분양완료라는 결과까지 보장한 것은 아님을 추단케 한다.

4) 위 분양대행계약 제1조는 '피고가 이 사건 건물의 분양대행용역업무를 원고에게 위임하고, 원고는 피고로부터 위임받은 분양대행용역업무를 신의에 따라 성실히 수행한다'라고 규정하고 있는데, 일의 완성을 내용으로 하는 도급과 달리 위임은 원칙적으로 위탁된 사무를 처리하는 것을 내용으로 한다.

5) 비록 위 분양대행계약 제4조 제3항에서 계약기간 내 목표분양률을 달성하지 못할 경우 피고가 원고에게 분양수수료 지급을 유보할 수도 있다는 취지의 규정을 두고 있기는 하나, 이는 목표분양률을 달성하지 못할 경우 원고가 수수료 중 일부를 지급받지 못하게 되는 불이익을 받을 가능성이 유보되어 있는 정도에 불과할 뿐이고, 이를 근거로 원고가 목표분양률을 달성하지 못할 경우 곧바로 채무불이행 책임을 부담한다고 볼 것은 아니다.

나. 따라서 비록 원고가 계약기간 내에 목표분양률을 달성하지 못하였다고 하더라도 그러한 결과만으로 곧바로 채무를 불이행하였다고 추정할 수는 없고, 원고가 부담하는 구체적인 주의의무의 존재와 위반 사실을 피고가 추가로 주장·증명하여야 한다.

4. 그럼에도 이와 달리 본 원심의 판단에는 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 처분문서의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 따라서 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

5. 그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	조재연
	대법관	민유숙
주 심	대법관	이동원
	대법관	천대엽