

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2021다264420 공사대금  
원고, 피상고인 주식회사 성문전기공사  
소송대리인 법무법인 참진  
담당변호사 이영동  
피고, 상고인 주식회사 코람코자산신탁  
소송대리인 법무법인(유한) 율촌  
담당변호사 김남호 외 3인  
피고보조참가인 주식회사 글리츠리츠  
원 심 판 결 서울고등법원 2021. 7. 23. 선고 2020나2033757 판결  
판 결 선 고 2021. 12. 30.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서들은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

## 1. 사안 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고와 피고보조참가인(이하 '보조참가인'이라 한다)은 2017. 3. 21. 이 사건 건물을 건설하여 분양하는 사업의 시행을 위해 분양형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 신탁계약의 주요내용은 다음과 같다. ① 이 신탁의 목적은 토지 위에 이 사건 건물을 건축하고 이를 분양하는 데에 있다. 위탁자(보조참가인을 가리킨다, 이하 같다)는 이 사건 토지를 수탁자(피고를 가리킨다, 이하 같다)에게 신탁한다(제1조). ② 신탁기간은 신탁계약체결일부터 시작하여 '이 사건 건물의 사용승인일부터 3개월이 되는 날'까지로 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우 수탁자는 위탁자 및 수익자와 협의하여 이 기간을 조정할 수 있다(제22조). ③ 신탁계약은 신탁기간이 만료한 경우에 종료한다(제24조 제3호). ④ 신탁기간이 만료된 이후에도 수탁자의 반대 의사표시가 있지 않는 한, 실제의 신탁사무가 종료하기 전까지는 신탁계약은 종료하지 않고 유효하다(특약 제21조 제2항, 이하 '이 사건 조항'이라 한다).

나. 피고와 보조참가인, 드림건설 주식회사(이하 '드림건설'이라 한다)는 2017. 4. 6. 드림건설에 이 사건 건물 신축공사를 도급하는 계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 도급계약 일반조건 제2조 제2항은 '분양형 토지신탁의 종료와 동시에 수탁자가 이 사건 도급계약에 따라 부담하는 모든 의무와 책임(공사비지급의무를 포함하되 이에 한정되지 않음)은 계약상 지위 변경약정 체결 등 별도의 행위 없이 포괄적·면책적으로 위탁자에게 이전한다.'고 정하고 있었다.

다. 피고는 2017. 10. 19. 이 사건 건물의 신축공사 중 전기공사 부분을 분리하여 원고에게 1,125,300,000원에 도급하였고, 이러한 분리 도급에 따라 원고와 피고, 드림건

설은 같은 날 기존 도급계약을 변경하는 계약(이하 '이 사건 변경계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 변경계약 제3조는 '이 사건 변경계약에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 이 사건 도급계약이 적용된다.'고 정하고 있었다. 원고는 이 사건 변경계약에 따라 전기공사를 완료하였고, 이 사건 건물에 관하여 2019. 3. 22. 사용승인이 이루어졌다. 원고는 피고로부터 공사대금 중 1,078,770,000원을 지급받았다.

라. 원고는 피고에게 이 사건 변경계약상 미지급되거나 추가된 전기공사대금을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다. 이에 대하여 피고는 2020. 6. 4. 보조참가인에게 더 이상 신탁관계를 유지할 의사가 없다고 통지함으로써 이 사건 신탁계약이 종료되었고, 이로써 이 사건 변경계약에 따른 피고의 채무는 포괄적·면책적으로 보조참가인에게 이전되었으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장하였다.

## 2. 원심판단

이 사건 조항은 '신탁기간이 만료된 이후에도 수탁자의 반대 의사표시가 있지 않는 한, 실제의 신탁사무가 종료하기 전까지는 신탁계약은 종료하지 않고 유효하다.'고 정하고 있다. 위 조항에서 '반대 의사표시'는 신탁기간 만료일부터 상당한 기간 내에 행사되어야 하므로, 신탁기간이 만료된 시점부터 상당한 기간 내에 수탁자의 반대 의사표시가 있지 않으면 신탁계약은 종료하지 않고 유효하게 존속하는 것으로 해석해야 한다. 그 이유는 다음과 같다. ① 이 사건 조항에서 정하는 수탁자의 '반대 의사표시'는 신탁계약의 효력을 연장하거나 종료할 것인지 여부를 선택할 수 있는 상황을 전제한다. ② 만약 신탁기간이 만료된 시점 이후 수탁자에게 언제라도 일방적인 의사표시에 의하여 신탁계약을 해지할 수 있는 권한을 부여하는 것이라면 그와 같은 취지를 적극적으로 규정하는 방법을 택했을 것이다. ③ 신탁계약의 종료 여부나 그 시점을 수탁자

가 일방적인 의사표시로 자유롭게 선택할 수 있도록 하는 것은 신탁과 관련된 법률관계를 불안정하게 하고 공평의 원칙에 반한다.

이 사건 신탁기간이 만료된 2019. 6. 22.부터 약 11개월이 지난 시점에 이루어진 수탁자인 피고의 통지를 두고 '신탁기간이 만료된 시점으로부터 상당한 기간 내'에 행사된 경우에 해당한다고 보기는 어려우므로 위 통지로서 이 사건 신탁계약이 종료되었다는 피고의 주장은 받아들일 수 없다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 변경계약에 따른 공사대금 채무를 부담한다.

### 3. 대법원 판단

가. 계약당사자 사이에 어떠한 계약내용을 처분문서인 서면으로 작성한 경우에 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정해야 한다. 그러나 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 문언의 내용, 계약이 이루어지게 된 동기와 경위, 당사자가 계약으로 달성하려고 하는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 계약내용을 합리적으로 해석해야 한다(대법원 1996. 7. 30. 선고 95다29130 판결 등 참조). 특히 당사자 일방이 주장하는 계약의 내용이 상대방에게 중대한 책임을 부과하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석해야 한다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2016다238540 판결 참조). 계약서에 표현된 당사자의 의사가 명백한데도 합리적인 근거 없이 계약서에 명시되지 않은 내용을 추가하는 것은 의사해석의 범위를 넘어선 것으로 허용될 수 없다.

나. 이 사건 신탁계약서에 기재된 '신탁기간이 만료된 이후에도 수탁자의 반대 의사표시가 있지 않는 한, 실제의 신탁사무가 종료하기 전까지는 신탁계약은 종료하지 않

고 유효하다.'라는 문구는 그 자체로 '신탁기간 만료 후 실제의 신탁사무가 종료하기 전까지는 수탁자가 반대하는 의사표시를 하지 않는 경우에 한하여 신탁계약이 존속한다.'는 의미가 명확하고, 달리 '수탁자가 반대하는 의사표시가 신탁기간 만료일부터 상당한 기간 내에 있어야 한다.'는 기재가 없다. 이 사건 신탁계약에 따른 신탁관계의 종료 시점을 판단하면서 계약서에 기재되지도 않은 내용을 추가하는 것은 처분문서인 이 사건 신탁계약서의 문언과 그로부터 알 수 있는 당사자의 명시적인 의사에 반한다.

다. 신탁법 제98조 제6호는 "신탁행위로 정한 종료사유가 발생한 경우 신탁은 종료한다."라고 정하고 있다. 이 사건 신탁계약 제24조 제3호는 신탁기간이 만료한 경우를 신탁계약의 종료사유로 정하고 있고 제22조는 신탁기간 만료일을 이 사건 건물의 사용승인일부터 3개월이 되는 날로 정하고 있으므로, 이 사건 신탁계약은 기간 만료일인 2019. 6. 22. 종료하는 것이 원칙이다. 이 사건 조항은 신탁기간 만료일 이후에 수탁자의 사정이 허용하는 한도에서 추가적으로 신탁계약에 따른 사무를 처리할 수 있도록 예외를 둔 것이다. 이를 두고 신탁 관계 전반에 법적 불안정을 가져온다거나 공평의 원칙에 반하는 것이라고 보기 어렵다. 오히려 처분문서에 기재되지도 않은 내용을 추가하여 신탁계약 기간만료 초기에만 반대 의사표시를 할 수 있다고 하는 것은 수탁자에게 예견할 수 없는 부담을 지움으로써 법적 불안정을 가져오고 공평의 원칙에도 반할 여지가 있다.

라. 신탁계약의 종료에 따라 의무이행자가 소송 도중에 변경되거나 변경된 의무이행자의 변제자력이 부족할 가능성이 존재한다. 그러나 이는 원고가 이 사건 변경계약의 당사자로서 신탁계약 종료시 포괄적·면책적 계약인수를 받아들임으로써 부담하게 되는 위험이지 이 사건 조항으로 인해 비로소 발생하는 문제로 볼 수 없다.

마. 그런데도 원심은 이 사건 신탁계약에 '수탁자의 반대 의사표시는 신탁기간이 만료된 시점부터 상당한 기간 내에 있을 것'이라는 내용이 추가된 것이라고 봄으로써, 수탁자인 피고의 통지에도 불구하고 이 사건 신탁계약이 종료되지 않았고 피고가 여전히 이 사건 변경계약에 따른 공사대금 채무를 부담한다고 판단하였다. 원심판결에는 계약 해석에 관한 법리를 오해한 잘못이 있고, 이를 지적하는 상고이유는 정당하다.

#### 4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            노정희

주    심            대법관            김재형

                      대법관            안철상

                      대법관            이흥구