

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2016다221368 정산금등

원고, 상고인 한성도시개발 주식회사

소송대리인 변호사 이재홍 외 2인

원고승계참가인, 피상고인 겸 상고인

주식회사 한미에셋개발전문자기관리부동산투자회사

소송대리인 변호사 이재홍 외 2인

원고 및 원고승계참가인의 보조참가인

파산자 주식회사 솔로몬저축은행의 파산관재인 예금보험공사 외

1인

피고, 상고인 겸 피상고인

주식회사 지앤에스기술

소송대리인 법무법인 광장

담당변호사 양우창 외 4인

원 심 판 결 서울고등법원 2016. 4. 8. 선고 2015나2013759 판결

판 결 선 고 2018. 6. 28.

주 문

원심판결 중 정산금 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.
원고의 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유서 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 원고와 원고승계참가인의 각 상고이유에 관하여

가. 원고의 상고이유 제1점과 원고승계참가인의 상고이유에 관하여

1) 처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되면, 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 한다. 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제가 되는 때는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험의 법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 2. 26. 선고 2000다48265 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유와 채택된 증거들에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가) 원고는 원심판결 별지1 기재와 같이 구리시 (주소 1 생략) 외 39필지(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다) 지상에 아파트를 건축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라고 한다)을 추진하기로 하고, 2007. 1. 15. 피고(변경 전 상호: 지앤에스텔레콤 주식회사)와 이 사건 사업부지 양도·양수와 정산 등에 관한 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

(1) 피고는 2007. 2. 25. 계약금 30억 원을 받음과 동시에 사업부지 내 2,140평의 소유권을 원고에게 이전한다(제2조 제1항).

(2) 피고는 원심판결 별지1 기재 토지 전체 면적에서 제2조 제1항 기재 면적과 국공유지 그리고 제2조 제3항의 약 319평을 제외한 나머지 부동산 약 2,397평을 2007. 2. 25. 계약금 지급일 이전 원고의 명의로 계약 완료한 후 그 권리를 원고가 인수하기로 한다(제2조 제2항).

(3) 양도 양수 금액은 평당 600만 원으로 한다(제2조 제3항).

(4) 평당 600만 원 이하로 납입되는 한도 내에서의 차액 발생 분에 대하여는 원고가 피고에게 지급한다(제3조 제3항).

(5) 평당 600만 원 이상일 경우 차액 발생 분에 대하여는 피고가 책임지고 원고의 상기 공동주택사업 인허가에 지장을 초래하지 않는 기간 내에 납부한다(제3조 제4항).

나) 원고는 2007. 1. 25. 한성산업개발 주식회사(이하 '한성산업개발'이라고만 한다)에게 이 사건 사업과 관련한 모든 시행 권한을 양도하기로 하는 사업권 양도·양수계약(이하 '이 사건 사업권 양도계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다) 한성산업개발은 이 사건 약정에 따른 피고의 토지 매입 작업으로 2007. 2. 13.부터 2010. 2. 23.까지 디에스네트웍스 주식회사 등으로부터 원심판결 별지1 순번 3 등의 토지를 매수하였다.

라) 한성산업개발은 원심판결 별지1 순번 15, 25 토지 외에 구리시 (주소 2 생략), (주소 3 생략), (주소 4 생략), (주소 5 생략), (주소 6 생략) 등 5필지를 이 사건 사업부지에 추가하기로 하였고, 이 사건 약정에 따른 피고의 토지 매입 작업으로

2008. 1. 25. 재단법인 ○○○○○○○○○○협회와 사이에 구리시 (주소 7 생략) 대 512 m²(원심판결 별지 1 순번 25 토지이다. 이하 '이 사건 △△△ 토지'라고 한다)에 관하여 46억 4,640만 원을 매매대금으로 하는 매매계약을 체결하는 등 이 사건 △△△ 토지를 포함하여 위 7필지(이하 '이 사건 △△△ 7필지'라고 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였다.

마) 피고는 2010. 1. 21.경 한성산업개발을 상대로 이 사건 약정에 따라 피고가 토지 매입 작업을 하여 원고가 원심판결 별지1 기재 토지 중 일부를 매수하였으므로 정산금 지급을 청구하는 소(의정부지방법원 2010가합573, 이하 '선행소송'이라고 한다)를 제기하였다.

바) 선행소송 과정에서 피고와 한성산업개발은 당시까지 매수한 토지를 기준으로 정산하고, 아직 매수하지 못한 토지 중 일부 토지에 대하여는 당사자 간 합의된 금액으로 정산하며, 이 사건 사업부지에서 제외된 일부 토지는 정산대상에서 제외하기로 합의하였는데, 미매입 토지 중 원심판결 별지1 순번 37 토지(이하 '재정부 토지'라고 한다)를 700만 원에, 원심판결 별지1 순번 21, 30, 34, 35, 36 토지(이하 '□□□ 등 토지'라고 한다)를 평당 1,600만 원에 정산하기로 합의하였다(이하 재정부 토지와 □□□ 등 토지에 관한 정산합의를 '이 사건 정산합의'라고 한다).

사) 원고는 2013. 8. 20.경 한성산업개발에 이 사건 사업권 양도계약에 따른 35억 원과 이에 대한 지연손해금 지급을 청구하였고, 이에 한성산업개발은 같은 달 22. 원고에게 위 금원 지급을 갈음하여 피고에 대한 정산금(이하 '이 사건 정산금'이라고 한다)과 위약금 청구권을 양도하였다.

아) 원고승계참가인은 2015. 4. 13. 수원지방법원 안양지원 2015차544 채무인

수금 청구 사건의 집행력 있는 지급명령 정본에 기초하여 원고의 피고에 대한 이 사건 정산금 채권 중 3,104,520,547원에 대하여 수원지방법원 안양지원 2015타채2615호로 채권압류 및 전부명령을 받았고, 위 채권압류 및 전부명령이 2015. 4. 16. 피고에게 송달되어 그 무렵 확정되었다.

3) 앞서 본 법리에 비추어 위와 같은 사실관계에 따라 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 이 사건 △△△ 토지의 정산기준액은 이 사건 △△△ 7필지의 매매대금을 평균한 평당 950만 원이 아니라 그 매매계약서에 기재된 매매대금인 46억 4,640만 원으로 보는 것이 타당하다.

가) 이 사건 약정의 문언에 따르면, 평당 600만 원과 비교하여 정산기준액이 되는 것은 토지소유자와 체결된 매매계약의 매매대금이다.

나) 이 사건 약정에는, '피고가 매입 알선한 금액과 최종 매매계약 체결 금액이 달라진 때는 알선 시점에서의 금액을 기준으로 정산한다' 또는 '피고가 최종 매매대금 결정에 관여하지 않았다면 알선 시점에서의 금액을 기준으로 정산한다'는 내용의 합의는 보이지 않는다.

다) 피고가 토지 매입 작업을 한다면, 최종적으로 매매계약이 체결되어야 이 사건 약정에 따른 피고의 토지 매입 작업 의무가 종료한다고 볼 수 있고, 그 알선 과정에서 언급된 대금은 최종적으로 합의되지 않은 매매대금에 불과하여 정산기준액이 될 수 없다.

라) 평균 평당 단가와 실제 평당 단가는 구별하여야 하고, 피고와 한성산업개발이 이 사건 △△△ 토지의 정산기준액을 이 사건 △△△ 7필지의 평균 평당 단가인 950만 원으로 정하기로 합의한 사실을 인정할 만한 증거가 없으며, 이 사건 △△△ 토

지에 관한 처분문서인 매매계약서(갑 제15호증)의 기재를 배척하고 다른 금액의 매매대금을 인정할 만한 증거도 없다.

4) 그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 △△△ 토지에 관한 정산기준액을 그 매매계약서에 기재된 매매대금인 46억 4,640만 원이 아니라 이 사건 △△△ 7필지의 매매대금을 평균한 평당 단가인 950만 원으로 보고 위 △△△ 토지의 정산금을 계산하였다.

이러한 원심의 판단에는 처분문서의 증명력과 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

나. 원고의 상고이유 제2, 3점에 관하여

원심은, 그 판시와 같은 사정에 비추어 보면, 피고가 이 사건 약정에서 정한 기한 내에 토지 매입작업을 완료하지 못하였다는 사정만으로 피고가 정당한 사유 없이 일방적으로 이 사건 약정을 파기하였다고 인정하기 어렵다는 이유로, 원고의 위약금 청구를 배척하였다.

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같은 계약 해석, 귀책사유 판단, 위약벌 또는 손해배상의 예정액 성립 및 면책요건 등에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

2. 피고의 상고이유에 관하여

가. 상고이유 제1점에 관하여

1) 법률행위의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 사용된 문언에만 구애받는 것은 아니지만, 어디까지나 당사자의 내심의 의사가 어딘지에 관계없이 그 문언의 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에

부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다. 당사자가 표시한 문언에 의하여 그 객관적인 의미가 명확하게 드러나지 않는 경우에는 그 문언의 형식과 내용, 그 법률행위가 이루어진 동기 및 경위, 당사자가 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적과 진정한 의사, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여, 사회정의와 형평의 이념에 맞도록 논리와 경험의 법칙, 그리고 사회일반의 상식과 거래의 통념에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2009. 5. 14. 선고 2008다90095, 90101 판결 등 참조).

한편 조건은 법률행위 효력의 발생 또는 소멸을 장래 불확실한 사실의 발생 여부에 따라 좌우되게 하는 법률행위의 부관이고, 법률행위에서 효과의사와 일체적인 내용을 이루는 의사표시 그 자체이다. 조건을 붙이고자 하는 의사는 법률행위의 내용으로 외부에 표시되어야 하고, 조건을 붙이고자 하는 의사가 있는지는 의사표시에 관한 법리에 따라 판단하여야 한다(대법원 2016. 5. 12. 선고 2014다52087 판결, 대법원 2018. 1. 24. 선고 2016다234043 판결 등 참조). 조건을 붙이고자 하는 의사의 표시는 그 방법에 관하여 일정한 방식이 요구되지 않으므로 묵시적 의사표시나 묵시적 약정으로도 할 수 있다. 이를 인정하려면, 그 법률행위가 이루어진 동기와 경위, 그 법률행위에 의하여 달성하려는 목적, 거래의 관행 등을 종합적으로 고려하여 그 법률행위 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실한 사실의 발생 여부에 따라 좌우되게 하려는 의사가 인정되어야 한다.

2) 이러한 법리에 비추어 앞서 본 사실관계에 따라 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면, 피고와 한성산업개발은 묵시적 약정에 따라 이 사건 정산합의가 한성산업개발이 이들 토지에 관해 매매계약을 체결할 수 없는 것이 확정되거나 그 매매계약 체결이 사실상 불가능한 것으로 확정되는 것을 해제조건으로 함을 표시하였다고 볼

수 있다.

가) 피고는 이 사건 약정에 따라 원심판결 별지1 토지에 관하여 매입 작업을 하여야 할 의무가 있고, 이 사건 약정에 따른 정산은 피고의 토지 매입 작업을 통해 매매계약이 체결될 것을 전제로 하여 그 매매대금과 평당 600만 원과의 차액을 통해 이루어진다.

나) 이 사건 정산합의는 이 사건 약정을 기초로 하는 합의이고 피고의 토지 매입 작업을 통한 매매계약 체결을 전제로 한다고 볼 수 있다. 만일 원심판결 별지1 토지에 관한 매매계약 체결이 불가능한 것으로 확정된다면, 정산을 위한 기초관계가 발생하지 않는 것으로 확정되어 정산할 이유가 없어진다고 볼 수 있다.

다) 피고는, □□□ 등 토지와 재경부 토지에 관하여 그 매매계약 체결이 불가능한 것으로 확정되더라도 그 정산금을 지급할 의도에서 이 사건 정산합의를 한 것이 아니라, 매매대금이 상승하기 전에 빨리 정산을 합의하여 정산금을 최대한 적게 만들려는 의도에서 이 사건 정산합의를 한 것으로 보인다. 피고와 한성산업개발은 □□□ 등 토지와 재경부 토지에 관한 매매계약이 체결될 수 없음을 인식하면서도 이 사건 정산합의를 하였다고 보기는 어렵다.

3) 그렇다면 원심으로서는 이 사건 정산합의가 해제조건부 법률행위임을 전제로 그 해제조건의 성취 여부를 심리한 다음 이 사건 정산합의의 무효 여부를 판단하였어야 한다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 정산합의가 해제조건부 또는 정지조건부 법률행위라고 볼 수 없다고 판단한 다음 조건성취가 불가능하여 이러한 정산합의가 효력이 없다는 피고의 주장을 배척하고 □□□ 등 토지와 재경부 토지도 정

산대상에 포함시켜 정산금을 계산하였다.

이러한 원심의 판단에는 정산합의의 해석과 조건부 법률행위에 관한 법리를 오해하여 조건성취 여부에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 이 부분 상고이유 주장은 이유 있다.

나. 상고이유 제2점에 관하여

의사표시에 착오가 있다고 하려면 법률행위를 할 당시에 실제로 없는 사실을 있는 사실로 잘못 깨닫거나 아니면 실제로 있는 사실을 없는 사실로 잘못 생각하듯이 표의자의 인식과 그 대조사실이 어긋나는 경우라야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다 202922 판결 등 참조).

원심판결 이유와 채택된 증거들에 의하면, 피고와 한성산업개발은 □□□ 등 토지와 재정부 토지에 관한 매매계약 체결을 전제로 이 사건 정산합의를 한 사실을 알 수 있으므로, 피고가 이 사건 정산합의 당시 이들 토지에 관한 매매계약 체결과 관련하여 착오가 있었다고 볼 수 없다.

원심은, 피고와 한성산업개발이 장래 □□□ 등 토지와 재정부 토지를 예상 매입금액에 따라 매수할 것을 이 사건 정산합의 체결의 전제로 삼았다고 보기 어렵고, 달리 이 사건 정산합의 당시 이미 한성산업개발이 이들 토지를 매수하여 아파트 건축·분양 사업을 진행하는 것이 불가능하였다고 인정하기 어렵다는 이유로, 이 사건 정산합의에 착오가 있었다고 보기 어렵다고 판단하였다.

원심의 이유 설시가 적절하지는 않지만, 착오를 이유로 이 사건 정산합의를 취소할 수 없다고 판단한 결론은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 법률행위 착오에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

다. 상고이유 제3점에 관하여

이 부분 상고이유 주장은 결국 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택이나 사실인정을 탓하는 것이거나, 원심이 인정한 사실과 다른 사실관계를 전제로 하여 법리오해, 이유모순 등을 주장하는 것에 불과하여 모두 적법한 상고이유가 될 수 없다.

나아가 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보아도 원심판결에 이 부분 상고이유 주장과 같은 잘못이 없다.

라. 상고이유 제4점에 관하여

원심은 그 판시와 같은 사정을 들어, 국유지인 원심판결 별지1 순번 38번 내지 40번 기재 각 토지에 대한 정산은 관련 부서와의 협의가 이루어져 매수 면적 및 금액이 확정된 후에야 가능하다는 이유로, 위 각 토지는 아직 정산의 대상이 되었다고 할 수 없다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 이 사건 약정 중 국·공유지 부분의 해석에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

마. 상고이유 제5점에 관하여

이 부분 상고이유 주장은 원심에서 한 적이 없는 주장을 상고심에 이르러 새로이 하는 것이거나, 결국 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택이나 사실인정을 탓하는 것에 불과하여 적법한 상고이유가 될 수 없다.

나아가 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보아도 원심판결에 이 부분 상고이유 주장과 같은 잘못이 없고, 피고가 이 부분 상고이유에서 들고 있는 대법원 판례는 사안

이 달라 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 정산금 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하며, 원고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	김재형
-----	-----	-----

주 심	대법관	김창석
-----	-----	-----

	대법관	조희대
--	-----	-----

	대법관	민유숙
--	-----	-----