

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다285048 약정금

원고, 피상고인 주식회사 ○○○

소송대리인 법무법인 신천
담당변호사 김태광 외 3인

피고, 상고인 △△△△△△△△△아파트입주자대표회의

소송대리인 법무법인 대호
담당변호사 김의권 외 1인

원 심 판 결 서울고등법원 2020. 10. 15. 선고 2019나2012228 판결

판 결 선 고 2021. 3. 25.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2014. 2. 18. 인천 미추홀구에 있는 △△△△△△△△△ 아파트의 관리위탁사인 □□개발 주식회사(이하 '□□개발'이라 한다)와 공용부분인 휘트니스 센터에 관하여 계약기간을 2014. 4. 1.부터 2019. 3. 31.까지 5년으로 정하여 커뮤니티센터 위탁운영계약(이하 '위탁계약'이라 한다)을 체결하였다.

위탁계약 제9조 제1항은 '갑(관리주체)은 을(원고)이 본 계약서에 정한 중대한 사항을 위반하였을 경우 본 계약을 해지할 수 있다. 다만, 천재지변 등 불가항력으로 인한 위반 시에는 예외로 한다.'고 정하고 있다. 제9조 제2항은 '갑은 을이 계약사항을 위반하지 않았으나 을의 계약이 해지될 경우 갑은 을이 센터에 투자한 투자금 및 손해배상금을 계약해지일부터 1개월 이내에 변상하여야 한다.'고 정하고 있다(이하 '이 사건 조항'이라 한다).

나. 인천광역시 미추홀구청장은 □□개발에 2016. 7.경 '주민운동시설 영리목적(시설임대, 영업) 사용 여부' 등에 관한 의견과 증빙자료를 요구하였고, 2016. 9.경 관리주체가 아닌 운영업자가 주민운동시설을 영리목적으로 사용할 수 없는데도 □□개발이 이를 위반하였다는 이유로 시정지시를 하였다. 미추홀구청장은 □□개발이 시정결과를 보고하지 못하자 2017. 3. 10. □□개발에 500만 원의 과태료를 부과할 예정이라는 취지로 사전통지를 하였다.

다. 피고는 2017. 4. 12.경 원고에게 위와 같이 시정지시가 있었고 원고의 사업자등록이 2016. 11. 21. 폐업 처리되었다는 이유로 위탁계약을 해지한다고 통보하면서 계약해지 시점을 언제로 특정할 것인지 등을 서면으로 답변해 달라고 요구하였다.

원고는 2017. 4. 17.경 피고에게 다음과 같은 공문을 보냈다. 위탁계약 해지에 동의

하고 2017. 5. 31. 센터에 관한 모든 사항을 인수·인계할 것을 제안한다. 원고가 위탁 계약에서 정한 중대한 사항을 위반하거나 원고의 귀책사유로 인한 계약해지가 아니므로 피고가 원고에게 2017. 6. 17.까지 원고가 센터에 투자한 869,609,840원을 모두 변상해야 한다.

피고는 2017. 4. 18.경 원고에게 다음과 같은 공문을 보냈다. 위탁계약 해지에 대한 원고의 승낙을 수용한다. 계약해지의 귀책사유는 원고에게 있고 위탁계약 제12조 제3항에 따라 운동시설물과 인테리어 공사를 실시한 부분에 대하여 원고는 소유권을 주장할 수 없다. 설령 원고 주장대로 투자분에 대하여 변상을 하더라도 위탁계약에 따라 원고가 수익한 부분에 대한 상각, 시설 등의 노후화 등에 따른 감가상각 평가 등을 통해 변상 금액을 합의해야 한다.

라. 원고는 피고를 상대로 이 사건 조항에 따라 투자금과 손해배상금의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

2. 이 사건 조항의 적용 여부(상고이유 제1점)

가. 계약이 합의에 따라 해제되거나 해지된 경우에는 특별한 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없으나, 상대방에게 손해배상을 하기로 특약하거나 손해배상 청구를 유보하는 의사표시가 있으면 그러한 특약이나 의사에 따라 손해배상을 하여야 한다. 그와 같은 손해배상의 특약이 있었다거나 손해배상 청구를 유보하였다는 점은 이를 주장하는 당사자가 증명할 책임이 있다(대법원 1989. 4. 25. 선고 86다카1147, 86다카1148 판결, 대법원 2013. 11. 28. 선고 2013다8755 판결 참조).

나. 원심은 다음과 같이 위탁계약이 합의해지를 포함하여 원고의 중대한 계약 위반 이외의 사유로 해지되는 경우 이 사건 조항이 적용된다고 판단하였다.

(1) 원고는 2017. 4. 17.경 피고에게 계약해지일을 2017. 5. 31.로 답변하였고, 피고가 아무런 이의를 제기하지 않았다. 원고가 2017. 6. 1.부터 센터를 운영하지 않았다. 따라서 위탁계약은 원고와 피고의 합의에 따라 2017. 5. 31. 종료하였다고 봄이 타당하다.

(2) 위탁계약 제9조는 제1항과 제2항으로 구분된다. 제1항은 원고가 위탁계약에서 정한 중대한 사항을 위반할 경우 피고에게 해지권이 발생한다고 정하고 있다. 그렇다면 이 사건 조항은 제1항에서 정한 피고의 해지권 행사 이외의 사유로 계약이 해지되는 경우를 전제로 하고 있다고 보아야 한다.

(3) 이 사건 조항은 피고가 원고에게 투자금과 손해배상금에 해당하는 약정금을 지급할 요건에 관하여 '원고가 위탁계약에서 정한 사항을 위반하지 않았으나 위탁계약이 해지된 경우'로 정하고 있을 뿐 '위탁계약이 피고의 채무불이행을 이유로 해지된 경우'로 한정하고 있지 않다.

(4) 위탁계약에 따르면, 원고는 2014. 4. 1.부터 5년 동안 센터를 운영할 수 있으나(제3조), 875,000,000원을 투자하여 센터에 운동시설을 설치하고 내부 공사를 실시하여야 하며(제2조 제1항), 센터를 이용하는 입주민으로부터 피고와 협의된 금액의 이용요금만을 받을 수 있다(제6조 제4항).

위탁계약이 계약기간 5년이 지나기 전에 해지될 경우 원고에게 막대한 경제적 손실이 발생할 수밖에 없다. 원고와 피고는 위탁계약이 원고의 귀책사유와 관계없이 해지되는 경우 피고가 일정한 범위에서 원고의 경제적 손실을 보전해 주기로 하고 이 사건 조항을 둔 것으로 보인다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여

자유심증주의의 한계를 벗어나거나 합의해지에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 원고의 계약 위반 여부(상고이유 제2점)

가. 원심은 피고가 원고에게 이 사건 조항에 따라 약정금을 지급할 의무가 있다고 판단하고, 위탁계약이 원고의 귀책사유로 해지되었다는 피고의 주장을 다음과 같이 받아들이지 않았다.

(1) 피고는 원고가 위탁계약의 법령 위반 여부를 확인하거나 피고에게 설명하지 않았고 피고를 기망하여 위탁계약 체결을 독촉하였다고 주장한다.

그러나 이 사건 조항은 위탁계약이 유효함을 전제로 원고가 위탁계약상 의무를 이행하지 않을 경우 그 적용을 배제하고 있으므로, 계약 체결 과정에서 있었던 원고의 의무 위반이 이 사건 조항의 적용 여부에 영향을 미치지 않는다.

(2) 피고는 원고가 약정 금액을 투자하지 않았고, 외부인으로 하여금 센터를 사용하도록 승낙하고 이용객 현황을 관리사무소에 제출하지 않았으며, 임차권을 무단으로 제3자에게 양도하였고, 투자금에 관한 세금계산서를 제출하지 않아 위탁계약을 위반하였다고 주장한다. 그러나 이러한 사항은 피고가 2017. 4. 12.경 원고에게 위탁계약을 해지한다고 하면서 언급하지 않았고, 이를 이유로 계약을 합의해지한 것도 아니다.

(3) 관할 세무서는 2016. 11. 21. 원고의 사업자등록을 직권으로 말소하였다. 그러나 이로 인하여 원고가 위탁계약상 의무를 제대로 이행하지 못하였다고 인정하기 어렵고, 원고는 위탁계약이 종료된 2017. 5. 31.까지 센터를 정상적으로 운영한 것으로 보인다.

(4) 위탁계약은 2017. 5. 31. 합의에 따라 해지되었다. 따라서 원고가 2017. 6. 1. 이후 센터를 운영하지 않았더라도 위탁계약에서 정한 중대한 사항을 위반하였다고 볼 수 없다. 또한 원고가 회원인 입주민에게 회비를 환불하지 않았더라도 이는 특별한 사정

이 없는 한 해당 입주민과 원고 사이의 문제이다.

나. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 계약의 해석, 위임 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

4. 결론

피고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이동원

주 심 대법관 김재형

 대법관 민유숙

 대법관 노태악