

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2025다215248 분양대금반환등청구의소

원고, 상고인 원고 1 외 2인

원고들 소송대리인 법무법인 중안 담당변호사 강종빈

피고, 피상고인 주식회사 ○○○ 외 3인

피고들 소송대리인 변호사 김철홍

원심판결 서울고등법원 2025. 6. 26. 선고 2025나203906 판결

판결선고 2025. 12. 24.

주 문

원심판결을 폐기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고들은 매도인인 피고 주식회사 ○○○(이하 '피고 1 회사'라 한다), 위탁자인 피고 주식회사 △△△(이하 '피고 2 회사'라 한다)과 사이에 이 사건 건물 중 각 1개 호실에 관하여 아래 표 기재와 같이 분양계약(이하 통틀어 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였다.

원고	분양호실	분양대금(원)	계약일
원고 1	(동·호수 1 생략)	350,000,000	2021. 4. 3.
원고 2	(동·호수 2 생략)	357,000,000	2021. 3. 29.
원고 3	(동·호수 3 생략)	350,000,000	2021. 3. 29.

나. 이 사건 분양계약 제2조 제4항 제5호(이하 '이 사건 해제조항'이라 한다)는 "매수인은 매도인의 귀책사유로 인해 '매도인 및 시공사가 계약의 중요한 사항을 위반하거나 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 '건축물분양법'이라 한다) 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우, 제10조에 따라 벌금형 이상의 형을 선고받은 경우, 제12조에 따른 과태료 부과처분을 받은 경우' 본 계약을 해제할 수 있다."라고 규정하고 있다.

다. 원고들은 피고 1 회사, 피고 2 회사에 계약금을 지급하였고, 이후 중도금은 피고 □□농업협동조합, ◇◇농업협동조합으로부터 대출을 받아 지급하였다.

라. 피고 1 회사는 2024. 3. 6. 대구광역시 남구청장으로부터 "이 사건 건물과 관련하여 분양 광고에 건축물분양법 제6조 제2항 및 같은 법 시행령 제8조 제1항 제5의 3호 가목에 따른 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획의 수립여부' 사항을 포함하지 아니하였음"이라는 이유로 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령(이하 '이 사건 시정명령'이라 한다)을 받았다.

마. 원고들은 2024. 4. 11. 피고 1 회사, 피고 2 회사에게 '피고 1 회사가 이 사건 시정명령을 받은 것은 이 사건 해제조항에서 정한 약정해제사유에 해당하므로 이 사건

분양계약을 해제한다'는 취지의 내용증명을 보냈고, 위 내용증명은 그 무렵 위 피고들에게 도달하였다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원고들이 이 사건 해제조항에 따라 이 사건 분양계약을 해제하기 위해서는 피고 1 회사가 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령을 받았다는 것만으로는 부족하고, 시정명령의 구체적인 내용을 고려할 때 그 위반사항이 계약의 목적을 달성하기 어렵게 하거나 원고들이 이러한 위반 사실을 알았더라면 분양계약을 체결하지 아니하였을 것이라고 볼 수 있을 정도로 중대한 것이어야 하는데, 이 사건 시정명령은 그에 이르지 못한 경미한 위반사항으로 인한 것이므로, 원고들은 이 사건 해제조항에 따라 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 아래와 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 계약에서 해제·해지 사유를 약정한 경우에 그 약정에 의하여 계약을 해제·해지할 수 있는지 여부 및 그 효력은 그 계약에서 약정한 내용에 의하여 결정된다(대법원 2013. 10. 17. 선고 2013다14972, 14989, 14996, 15005 판결 등 참조). 당사자가 어떤 의사로 해제권 조항을 둔 것인지는 결국 의사해석의 문제로서, 계약체결의 목적, 해제권 조항을 둔 경위, 조항 자체의 문언 등을 종합적으로 고려하여 논리와 경험법칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다. 다만 해제사유로서 계약당사자 일방의 채무불이행이 있으면 상대방은 계약을 해제할 수 있다는 것과 같은 일반적인 내용이 아니라 그 계약에 특유한 해제사유를 명시하여 정해 두고 있고, 더구나 그 해제사유가 당사자 쌍방에 적용될 수 있는 것이 아니라 어느 일방의 채무이행에만 관련된 것이라거나 최고

가 무의미한 해제사유가 포함되어 있는 등의 사정이 있는 경우에는 이를 당사자의 진정한 의사를 판단할 때 고려할 필요가 있다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다14429, 14436 판결 참조). 나아가 계약당사자 사이에 약정해제 사유를 처분문서인 서면으로 작성한 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고, 특히 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다26769 판결 등 참조).

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴본다.

1) 이 사건 해제조항은 단순히 채무불이행으로 인한 법정해제권을 주의적으로 규정한 것이 아니라, 건축물분양법 제6조 제4항 및 건축물분양법 시행령 제9조 제1항 제11호 가목에서 '분양사업자가 분양대상 건축물과 관련하여 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우 분양받은 자가 분양계약을 해약할 수 있다는 사항'을 분양계약서에 포함시키도록 규정함에 따라 이 사건 분양계약에 특유한 해제사유를 정한 것이다. 약정해제권의 발생요건은 계약에서 정한 내용에 의하여 결정되므로, 시정명령을 받게 된 위반사항이 반드시 중대한 위반사항에 해당할 필요는 없다.

2) 이 사건 해제조항은 '매도인의 귀책사유로 인해 매도인이 건축물분양법 제9조에 따른 시정명령을 받은 경우 매수인은 이 사건 분양계약을 해제할 수 있다'고 정하여 그 문언의 객관적인 의미가 명확하게 일의적으로 표현되어 있다. 이 사건 해제조항의 문언상 시정명령을 받게 된 위반사항의 경중이나 그 위반사항이 당사자의 계약체결 의사, 계약의 목적달성을 미치는 영향 등을 고려하여 해제권의 발생 여부를 따져보

아야 한다고 해석하기는 어렵다.

다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유로 원고들이 이 사건 해제조항에 따라 이 사건 분양계약을 해제할 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 이 사건 분양계약상 약정해제권의 발생요건의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장 대법관 권영준

대법관 오경미

대법관 엄상필

주 심 대법관 박영재