

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다219495 업무대행자지위확인등

원고, 피상고인 겸 상고인

주식회사 ○○○ (변경 전 상호 주식회사 △△△)

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 윤성휘 외 2인

피고, 상고인 겸 피상고인

□□동지역주택조합

소송대리인 변호사 이진권 외 1인

원 심 판 결 수원고등법원 2025. 10. 23. 선고 2023나20705 판결

판 결 선 고 2026. 4. 2.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고의 상고로 인한 부분은 피고가 각 부담한다.

이 유

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

1. 업무대행계약 해지에 관한 상고이유에 관하여

가. 관련법리

1) 민법 제689조 제1항, 제2항은 임의규정에 불과하므로 당사자의 약정에 의하여 위 규정의 적용을 배제하거나 내용을 달리 정할 수 있다. 따라서 당사자가 위임계약을 체결하면서 민법 제689조 제1항, 제2항에 규정된 바와 다른 내용으로 해지사유 및 절차, 손해배상책임 등을 정하였다면, 민법 제689조 제1항, 제2항이 이러한 약정과 별개 독립적으로 적용된다고 볼 만한 특별한 사정이 없는 한, 약정에서 정한 해지사유 및 절차에 의하지 않고는 계약을 해지할 수 없고, 손해배상책임에 관한 당사자간 법률관계도 약정이 정한 바에 의하여 규율된다고 봄이 타당하다(대법원 2019. 5. 30. 선고 2017다53265 판결 등 참조).

2) 다만 위와 같은 약정에서 정한 해지사유가 존재하지 않는다고 하더라도, 당사자 사이의 특별한 신뢰관계를 기초로 하는 계속적 계약으로서 위임의 성격을 고려하면, 그와 같은 위임계약의 존속 중 당사자 일방의 계약상 의무 위반이나 그 밖의 부당한 행위 등으로 인하여 위임계약의 기초가 되는 신뢰관계가 파탄상태에 이르러 계약관계를 그대로 유지하기 어려운 정도에 이르렀다면 상대방은 이를 이유로 계약관계를 해지함으로써 장래에 향하여 그 효력을 소멸시킬 수 있다고 봄이 상당하다.

나. 원심은 그 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다. 이 사건 업무대행계약은 위임계약에 준하는데, 이 사건 업무대행계약 계약조건 제13조, 피고 조합규약 제42

조에서 민법 제689조 제1항, 제2항에 규정된 바와 다른 내용으로 해지사유 및 절차, 손해배상책임 등을 정하였으므로, 위 계약조건에서 정한 해지사유 및 절차에 의하지 않고는 계약을 해지할 수 없다. 피고가 주장하는 해지사유들은 모두 해당 사실이 인정되지 않거나 해당 사실이 위 계약조건에서 정한 사유에 해당한다고 볼 수 없다. 그러나 원고의 피용자가 피고와 ◇◇◇ 사이의 홍보관 건립공사 도급계약에 관여하여 계약금액을 부풀린 다음 9,000만 원의 리베이트를 수령함으로써 이 사건 업무대행계약에 따른 피고에 대한 선관주의의무를 위반하는 등 이 사건 업무대행계약에 따른 원고와 피고 사이의 기초가 되는 신뢰관계가 파탄되어 더 이상 선량한 관리자로서의 주의의무에 따른 업무를 기대할 수 없어 계약을 그대로 유지하기 어려운 중대한 사정변경이 발생하였고, 이에 기한 피고의 해지통지에 의하여 이 사건 업무대행계약은 적법하게 해지되었다.

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록, 계속적 계약관계로서 특별한 신뢰관계를 기초로 하는 이 사건 업무대행계약의 성질, 주택법 제11조의2 제5항에 정한 주택조합업무대행자의 신의에 따른 성실한 업무상 주의의무의 취지에 비추어 살펴보면, 이 사건 업무대행계약 계약조건 제13조, 피고 조합규약 제42조에도 불구하고 원고 피용자의 불법 리베이트 수수 등 신뢰관계 파탄에 해당하는 사정을 이유로 이 사건 업무대행계약의 해지를 인정한 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 위임계약의 해지 및 신뢰관계 파탄 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

2. 업무대행수수료에 관한 상고이유에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고는 원고에게 이 사건 업무대행계약에서 정한 총 업

무대행수수료에 부가가치세를 더한 금액의 80% 중 원고가 지급받았음을 자인하는 부분을 제외한 나머지 917,400,000원에서 피고가 원고에 대한 9,000만 원의 손해배상채권을 자동채권으로 상계한 후 남은 827,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 판단하면서, 원고의 위 9,000만 원의 손해배상채권이 존재하지 않는다는 주장, 피고의 원고가 신의성실에 반하여 조건을 성취시켰다는 주장, 업무대행계약서에서 정한 보수액이 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙이나 형평의 원칙에 반한다는 주장, 위 9,000만 원을 제외한 공제 내지 상계에 관한 주장, 부가가치세를 별도로 지급하기로 약정하지 않았다는 주장 등을 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이 부분 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 단체법 법리, 확정판결의 증명력, 주택법상 지역주택조합의 사전 총회결의, 처분문서의 해석, 묵시적 합의 성립, 신의성실의 원칙, 공제 내지 상계 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 피고의 확인의 이익에 관한 상고이유에 관하여

기록에 의하면, 원심은 원고의 업무대행자 지위 확인청구를 기각하였는데, 피고는 원심판결 중 피고 패소 부분에 대하여만 상고를 하였을 뿐 위 업무대행자 지위의 확인을 구하는 부분에 대하여는 상고하지 아니하였으므로, 이 부분에 대한 피고의 주장은 적법한 상고이유가 아니다.

4. 결론

상고를 모두 기각하고, 상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고의 상고로 인한 부분은 피고가 각 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과

같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 천대엽

 대법관 서경환

 대법관 마용주