

서울고등법원 2015. 6. 18 선고 2014나2034902 판결 [분양(매매)대금 청구]

전 문

원고, 항소인 네오위즈엔에이치엔에셋매니지먼트 주식회사

피고, 피항소인 경기도

변 론 종결 2015. 4. 30.

판결 선고 2015. 6. 18.

제 1 심 판결 수원지방법원 성남지원 2014. 8. 20. 선고 2014가합200738 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 8,235,614,520원 및 이에 대하여 2014. 1. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 원고의 주장에 대하여 아래와 같은 판단을 해당 부분에 보충하는 외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 보충판단

가. 원고의 주장

원고가 이 사건 용지매매계약에 따라 피고로부터 지급받아야 할 이 사건 용지지분의 분양대금, 즉 이 사건 용지매매계약 제26조 제3항 본문의 '조성원가'의 의미는 아래와 같은 이유로 원고가 피고로부터 이 사건 용지를 공급받은 가격을 기준으로 산정한 이 사건 사업계획서상 기재된 금액 16,347,329,000원으로 보아야 하므로, 피고는 이 사건 용지지분의 분양대금으로 위 16,347,329,000원 중 이미 지급한 8,111,714,480원을 공제한 나머지 금액 8,235,614,520원(= 16,347,329,000원 - 8,111,714,480원)을 원고에게 지급할 의무가 있다.

① 계약내용이 처분문서로 작성된 경우 문언의 객관적 의미가 명확하다면 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하는 것인데, 이 사건 용지매매계약 제26조 제1항 내지 제3항의 유기적 해석에 의하면 '원고가 해당 토지지분을 포함하여 공공지원시설의 조성을 위하여 지출한 금원 중 토지지분의 원가, 즉 원고가 피고로부터 이 사건 용지를 공급받을 당시의 매입대금'을 이 사건 용지지분의 분양대금으로 한다는 의미임이 객관적으로 명확하므로, 이와 달리 위 조성원가를 이 사건 용지매매계약의 당사자도 아니고 계약서에 전혀 언급되지 않은 한국토지주택공사의 택지조성원가로 볼 것은 아니다.

② 이 사건 용지매매계약은 원고가 피고로부터 매입한 토지를 다시 피고에게 분양하는 것으로 일종의 환매 구조를 가지고 있다고 할 것인데, 민법 제590조에 따르면 계약 당사자 간 환매대금에 관하여 분쟁이 있는 경우 별도의 특약이 있음을 입증하지 못하는 이상 당초의 매매대금을 환매대금으로 보는

것이 사회 일반의 상식과 거래통념에 부합하므로, 이 사건 용지지분의 분양대금은 원고가 피고로부터 이 사건 용지를 공급받은 가격을 기준으로 정함이 상당하다.

③ 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 제출한 이 사건 사업계획서에는 이 사건 용지지분의 공급가액이 16,347,329,000원으로 명시되어 있었고 피고는 이를 심사한 후 별도의 이의 제기 없이 이 사건 용지매매계약을 체결하였으므로 그로써 위 금액을 이 사건 용지지분의 분양가격으로 정함에 당사자 간 의사가 합치된 것이고, 원 · 피고 사이 에 한 차례도 언급된 바 없고 원고로서 그 금액조차 알 수 없었던 한국토지주택공사의 택지조성원가를 이 사건 용지지분의 분양대금으로 보는 것은 진정한 의사에도 부합하지 않는다.

④ 이 사건 용지공급공고 및 이 사건 공급지침서는 불특정 다수에 대한 청약의 유인으로, 이 사건 사업계획서는 구체적 거래조건을 제시한 청약에, 피고가 이를 심사한 후 이의 유보 없이 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄을 우선협상대상자로 지정한 것은 승낙의 의사표시에 각각 해당하여, 이 사건 용지지분의 공급가격을 포함한 이 사건 사업계획서는 이 사건 용지매매계약의 내용으로 편입되었다(위 공급공고 및 공급지침 자체를 청약으로 볼 경우 이 사건 사업계획서는 일부 내용을 변경한 동의 내지 변경을 가한 승낙으로서 새로운 청약에 해당하므로, 피고의 이의 유보 없는 승낙으로 인하여 결국 위와 동일한 결론에 이른다).

⑤ 이 사건 용지지분의 조성원가를 '택지개발사업의 조성원가'로 볼 경우 피고는 무려 82억 원 상당의 이득을 얻고 원고는 동액 상당의 손해를 입게 되는 부당한 결론에 이르게 되고, 또한 이 사건 용지지분의 위치, 동일 지구 내 다른 연구지원 용지들과의 비교, 피고의 근린생활시설 설치불허 등 제반 사정을 종합적으로 고려하면 이 사건 용지지분의 분양대금은 16,347,329,000원으로 보는 것이 금액적으로도 타당할 뿐만 아니라 사회통념 내지 거래관행에도 부합한다.

⑥ 피고는 이 사건 용지지분 분양대금이 16,347,329,000원으로 기재된 이 사건 사업계획서를 검토 · 심의하였고 이를 용인하여 이 사건 용지매매계약 체결에 이르게 된것임에도 이제 와서 별다른 근거 없이 분양대금이 피고와 한국토지주택공사 사이의 택지조성원가인 81억 원이 되어야 한다고 주장하고 있으므로, 이는 금반언 및 신의칙에 반한다.

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. 그리고 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 2001. 3. 23. 선고 2000다40858 판결 등 참조).

2) 앞서 본 기초사실 등과 인정근거 및 을 제25 내지 36호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실 내지 사정이 인정된다.

① 이 사건 용지공급공고 제7항 나목과 이 사건 공급지침서 제3.6항 16호 나목은 "분양에 따른 공공지원시설의 분양가격 결정에 있어 연면적지분과 동일한 토지지분에 대해서는 조성원가로 하고 건축지분에 대해서는 저가공급계획 등을 포함하여 사업계획서에 명시하여야 한다."라는 내용을 동일하게 규정하고 있는데, 이는 그 문언과 내용 및 취지 등에 비추어 사업계획서에 기재하여야 하는 건축지분과 달리 토지지분에 관하여는 모든 매수신청자들에게 일괄적으로 '조성원가'라는 가격결정기준이 미리 확정되어있음을 의미한다.

② 이 사건 용지매매계약서 제26조 제3항은 "엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 분양하는 본건 공공지원시설 중 토지지분 부분은 조성원가 상당액으로 하고, 건물분에 대하여는 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄이 피고에게 제출한 사업계획서에 제시한 바와 같이 실제 집행한 순수공사비의 90% 상당의 금액으로서 피고가 승인하는 금액으로 한다."라고 되어 있는데, 토지지분 분양대금은 조성원가, 건축지분 분양대금은 사업계획서를 기준으로 삼고 있어 이 사건 용지공급공고 및 이 사건 공급지침서에 근거하여 작성된 것으로 보인다.

③ 이 사건 용지매매계약 등에서 공통적으로 사용된 '조성원가'의 객관적 문언에 비추어 그 의미를 살펴보면, 이 사건 용지는 택지개발촉진법에 근거하여 택지개발예정지구로 지정된 판교테크노밸리 공공시설용지의 일부로서, 택지개발촉진법령은 택지공급과 관련하여 '택지조성원가'라는 용어를

사용하고 있으므로 위 '조성원가'는 규범적으로 위 공공시설용지 조성의 근거 법령에서 정하고 있는 '택지조성원가'를 의미한다고함이 상당하고, 이 사건 용지매매계약을 체결한 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄은(이를구성하는 엔에이치엔 주식회사와 주식회사 네오위즈는 이미 이 사건 용지에 관한 1차용지공급공고에 응찰하였다가 탈락한 경험도 있다) 위 근거 법령상의 용어 및 공급공고 조건의 규범적 의미에 관하여 알고 있었을 개연성이 높다.

④ 이 사건 용지매매계약은 이 사건 용지에 공공지원시설 등을 건축하여 분양하는 것을 주요 내용으로 하고 있으므로 민법 제590조가 정하고 있는 전형적인 환매계약에 해당한다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 설령 그렇게 보더라도 '조성원가'를 기준으로 분양대금을 산정할 것을 정하고 있으므로 대금에 관하여 별도의 약정이 있는 경우에 해당한다.

⑤ 이 사건 사업계획서는 피고가 이 사건 용지의 매수자를 선정하기 위하여 제출받은 평가자료로서 그 성격상 이를 이 사건 용지매매계약의 청약으로 보아 그 내용이 그대로 용지매매계약 내용으로 편입된다고 할 수 없고, 이 사건 용지매매계약에서는 사업계획서가 아닌 조성원가를 기준으로 하여 토지지분의 분양대금을 산정할 것을 따로 명시하고 있으므로, 이와 배치되는 사업계획서의 공급가격을 기준으로 분양대금을 산정하여야 한다고 보기 어렵다.

⑥ 이 사건 용지지분 분양대금은 앞서 본 바와 같이 이 사건 용지공급공고 및 이 사건 공급지침서에 의하여 미리 '조성원가'로 확정되어 있어 처음부터 사업계획서의 기재대상 및 심사대상에 해당하지 않았으므로, 이에 관한 기재가 유효한 계약조건이 되었다거나 피고가 이를 용인하여 당사자 간에 유효한 의사합치가 있었던 것으로 볼 수 없다.

⑦ 2007. 10. 12.경 ~ 2008. 9. 8.경 판교테크노밸리 사업과 관련하여 피고의 공유재산관리계획안 의결을 위해 열린 경기도의회 심의절차에서 피고는 추후 이 사건용지지분은 피고가 한국토지주택공사로부터 이관받을 당시의 조성원가를 기준으로 분양받을 것이라는 취지로 설명하여 왔는데, 2008. 2. 21.자 심의절차에는 원고 측 대표등이 참석하여 이 사건 용지의 매수신청 경위 등에 관하여 진술하기도 하였으나 피고가 제시한 '조성원가'의 의미에 대하여 특별히 이의를 제기하지는 않은 것으로 보인다(을 제28호증 참조).

⑧ 피고는 원고의 이 사건 용지지분의 공급가격에 관한 질의에 대하여 2009. 7. 7.경 조성원가

2,247,833원/m²로 공급가격을 산정한다는 내용으로 회신하였고, 그 후 원고는 2010. 10. 21. 성남시장으로부터 건축허가를 받아 시설건축공사를 진행하여 2013.5. 23.경 준공하였다. 그런데 그 과정에서 원·피고가 지속적으로 건축 관련 협의를 진행하였음에도 2013. 12. 23. 분양계약을 체결하기까지 분양대금 산정기준에 관하여 추가로 이의를 제기한 사정은 드러나지 않는다.

⑨ 피고는 회계법인 두레, 신화 회계법인, 예일 회계법인에 의뢰하여 이 사건 사업계획서를 사전 검토하였는데, 사업계획서의 검토 및 평가에 관한 세부 기준을 전달하기 위해 마련된 과제수행지침서(을 제32호증의 5), 평가시 유의사항 및 주요평가 착안사항(을 제32호증의 6)에 의하면, "공공지원시설의 분양가격은 토지지분(건축지분과 동일)에 대하여는 판교신도시의 조성원가로 공급하고, 건축지분에 대하여는 최저가로 공급하는 신청자를 평가시 우선순위로 반영한다."라는 내용이 공통적으로 기재되어 있다. 이는 그 문언과 내용 등에 비추어 토지지분 공급가격을 조성원가로 한다는 부분은 따로 심사대상으로 삼지 않고 당초 이 사건 용지공급공고 및 공급지침서의 내용을 재차확인하면서 매수신청자의 사업계획서에 의할 것으로 예정된 건축지분의 제안가격만을 그 평가 대상으로 삼고자 한 것으로 보인다.

10 이 사건 사업계획서에 기재된 이 사건 용지지분 금액이 분양대금 기준이 되는 것에 의사 합치가 있었다고 볼 수 없는 이상 기준에 확정된 바에 따라 한국토지주택공사의 택지조성원가를 기초로 이 사건 용지매매대금으로 확정하는 것이 신의칙이나 금반언의 원칙에 위배된다고 보기 어렵고, 비록 그 구체적 금액을 분양계약 체결 무렵에 이르러서야 비로소 알 수 있었다고 하더라도 가격산정 기준이 명확히 존재하였던 이상정의 관념에 반하는 것으로 보기도 어렵다.

11 이 사건 용지는 당초 그 일부가 공공지원시설로 계획되어야 하는 특약사항이 있다는 제한 사유로 인하여 경쟁입찰에 의한 낙찰가격으로 공급된 판교테크노밸리의 다른 도시지원시설용지들에 비하여 다소 유리한 가격 조건으로 공급된 것으로 보이고, 여기에 엔에이치엔 네오위즈 컨소시엄 내지 원고가 이 사건 용지를 공급받게 된 동기와 매수 경위, 매수조건 등을 전체적으로 고려할 때 이 사건 용지지분 가액을 택지조성원가를 기초로 정하는 것이 공급가액으로서 형평에 반한다거나 거래통념에 비추어반드시 부당해 보이지는 않는다. 또한 원·피고 사이에 다툼이 있는 이 사건 용지매매계약 제26조 제3항의 '조성원가'의 의미를 해석함에 있어서는 계약 체결 당시를 기준으로 하여 당사자가

그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 살펴보아야 하는 것이고, 사후적으로 이 사건 용지가 주변 용지들과 비교하여 불리한 조건에 처하였다는 등의 사정을 내세워 위 용어의 의미를 해석할 것은 아니다.

3) 결국 위와 같은 사실 내지 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 용지지분의 분양대금은 피고와 한국토지주택공사 사이의 이 사건 이관협약에서 정해진조성원가를 기초로 산정한 8,111,714,480원(= 2,247,833원/m² × 이 사건 용지 면적16,863㎡ × 이 사건 용지지분 21.4%, 10원 미만 버림)으로 봄이 상당하므로, 이와 다른 전제에서 하는 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 제1심판결은 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여,주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이은애, 판사 김종우, 판사 홍성욱