

서울고등법원 2016. 4. 22 선고 2015나2054514 판결 [보증금반환등 청구]

재판경과

서울고등법원 2016. 4. 22 선고 2015나2054514 판결

서울동부지방법원 2015. 9. 1 선고 2014가합107060 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 에스제이레저

피고, 항소인A

변론 종결2016. 3. 23.

판결 선고2016. 4. 22.

제1심판결서울동부지방법원 2015. 9. 1. 선고 2014가합107060 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 4,000,000,000원 및 그 중 2,000,000,000원에 대하여 2015. 7. 1.부터 다 갚는 날까지 연 44%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소한다. 위 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 다음과 같이 고치는 외에는 제1심 판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

○ 제9면 제12행부터 제10면 제1행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석의 문제에 해당한다. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 계약당사자 사이에 어떠한 계약 내용을 처분문서의 서면으로 작성한 경우에는 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 하며, 이 경우 문언의 객관적인 의미가 명확하다면, 특별한 사정이 없는 한 문언대로의 의사표시의 존재와 내용을 인정하여야 하고(대법원 2013. 4. 26. 선고 2013다2245 판결 참조), 특히 문언의 객관적 의미와 달리 해석함으로써 당사자 사이의 법률관계에 중대한 영향을 초래하게 되는 경우에는 그 문언의 내용을 더욱 엄격하게 해석하여야 한다(대법원 2014. 11. 27. 선고 2012다21621 판결 참조).

갑 제2호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대분양계약을 체결할 당시 작성된 계약서(이하 "이 사건 임대분양계약서"라 한다)상 당사자의 표시 부분에 "갑"으로 '(1) 임대분양자 겸 위탁운영 수임자'인 태안비치골프텔 주식회사(이하 "태안비치골프텔"이라 한다), '(2) 부동산

담보제공자'인 피고가 기재되어 있고, "갑"의 연대보증인 겸 회원권 및 부동산 담보제공자로 카밀농산개발 주식회사(이하 "카밀농산개발"이라 한다)가 기재되어 있으며, "을"로 '(1) 임차인 겸 위탁운영 위임자'인 코리아호스트닷컴, '(2) 임차인 겸 위탁운영 위임자'인 원고가 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있다.』

○ 제10면 제2행 "갑 제2호증"을 "갑 제2호증, 갑 제4호증의 1 내지 3"으로 고친다.

○ 제11면 제8행 "등에 비추어"부터 제11행까지 부분을 다음과 같이 고친다.

『⑥ 원고는 2012. 3. 9. 태안비치골프텔에게 이 사건 임대분양계약에 따른 투자원금(임대보증금), 미지급 확정수수료 및 연체이자의 지급을 구하는 내용증명을 보낸 후, 같은 해 4. 4. 피고에게 같은 내용의 내용증명을 보냈는데, 원고는 피고에게 보낸 내용증명(갑 제4호증의 3)에서 20억 원의 투자 상대방으로서 원고에게 투자원금(임대보증금), 확정수수료, 연체이자를 지급하여야 할 주체로 태안비치골프텔과 함께 피고를 명시하고 있고(제2항), 태안비치골프텔과 피고의 연대보증인인 카밀농산개발(제7항)에도 같은 채무의 이행을 구하는 등 원고는 당초부터 피고를 이 사건 임대분양계약에 따른 투자원금(임대보증금), 확정수수료 및 연체이자의 채무자로 인식하고 있었고, 단지 직접적인 위탁운영자인 태안비치골프텔에게 먼저 확정수수료 등의 지급을 독촉한 다음에, 피고 등에게 지급을 요구하였다고 하여 달리 볼 수 없는 점, ⑦ 이 사건 임대분양계약서 제5조는 원고와 코리아호스트닷컴을 위한 담보제공의 주체를 "갑"이라고 정하여 담보제공의무 역시 태안비치골프텔과 피고를 구별하지 않고 함께 부담시키고 있는 점, ⑧ 위 제5조는 피고가 소유자로 등기되어 있던 이 사건 부동산에 관한 담보제공 방법 등에 관하여는 구체적으로 정하지 않은 채, "을"이 "갑"과 협의하여 "을"이 원하는 여타 채권 확보(담보신탁)를 할 수 있다고 포괄적으로만 정하고 있음에 반하여(제1항), 오히려 추가담보에 관하여 "갑"은 "을"에게 충남 태안군 D(유지 및 지상건축물), 동 E의 지상건축물, 동 F(대지 및 지상건축물)을 부동산신탁회사에 담보신탁한 후 총 임대보증금 40억 원에 해당하는 수익권증서를 신탁회사에서 "을"에게 발행하기로 하며, 은행권의 후순위 수익권자로 "을"을 지정(2010년 5월 20.일까지)하기로 한다고 구체적으로 정하고 있는데(제3항), 피고가 위 G 소재 각 부동산의 소유자라거나 실제로 위 부동산을 원고에게 담보로 제공하였다고 볼 아무런 자료도 없는 등 위 계약서가 피고가 소유하는 부동산에 관하여 피고의

담보제공의무를 정하기 위하여 작성되었다고 볼 수도 없는 점을 종합하면, 이 사건 임대분양계약서에 서명날인한 나머지 당사자들과 달리 피고가 단순히 입회인 또는 사실확인인이라고 볼 수는 없고 피고 역시 이 사건 임대분양계약의 권리의무 주체라고 보아야 할 것이며, 피고는 비록 "갑(2) 담보제공자"란에 서명, 날인하였다고 하더라도, 계약서에는 "담보제공자"의 권리 또는 의무에 관하여는 아무런 내용이 없고 "갑"의 권리 또는 의무만을 정하고 있으므로, 피고 역시 "갑"의 일원으로서 원고 및 코리아호스트닷컴과 이 사건 임대분양계약을 체결하였다고 보아야 한다. 따라서 피고는 이 사건 임대분양계약에서 정한 "갑"의 의무로서 태안비치골프텔과 연대하여 이 사건 임대분양계약에 따른 위탁운영수수료 및 징벌성 연체이자 지급의무를 부담한다고 할 것이다. 결국 피고 주장은 이유 없다.』

○ 제13면 아래에서 제7행 말미에 다음과 같은 내용을 추가한다.

『(앞서 본 사정을 종합하면 그 의무의 강제에 의하여 얻어지는 원고의 이익에 비하여 약정된 손해배상 예정액이 과도하게 무거워 공서양속에 반하여 무효라고 할 수도 없다).』

2. 결론

그렇다면 제1심 판결은 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양현주

판사정석중

판사조진구