

[분양호텔분쟁] 제주도 소재 분양형 호텔의 객실 분양과 운영위탁 계약 + 운영위탁회사

의 도산과 계약 분쟁: 대구고등법원 2018. 8. 22. 선고 2017나23302 판결



1. 분양형 호텔의 객실 분양 계약

D 호텔공급계약서

특약사항

- ① 수분양자 "을(각 원고)"은 "갑"(F)이 숙박시설(호텔)의 운영 및 관리와 전혀 무관하며 숙박시설(호텔)의 운영 및 관리과정에서 수익률이 변동(손실 포함)될 수 있음에 동의한다.
- ② 최초 1년간 제시한 확정수익은 위탁사인 "병"(C)이 보장하고, 시공사가 연대보증하며, "갑"은 수익률 보장과 무관하다는 것을 확인한다.
- ③ 수분양자 "을"은 숙박시설 운영을 위한 위탁운영업체가 전담함을 확인하며, 지정된 위탁운영업체와 반드시 위탁계약을 체결하여야 한다.
- ④ 수분양자 "을"은 본 계약과 관련한 분양목적물이 숙박시설임을 인지하고 있으며, 임대수익률보장 등 분양목적물과 관련하여 본 계약에서 명시되지 않은 분양조건에 대하여 분양자인 "갑"은 일체의 보장이나 책임을 부담하지 않는 것에 관하여 동의하며, 이에 따라 "을"은 임대수익률보장 기타 본 계약에서 명시되지 않은 분양조건이 이행되지 않음을 사유로 매매대금의 감액, 본 계약의 무효·취소 또는 손해배상청구 등을 하지 않을 것임을 확인한다.
- ⑤ 본 계약 체결 이후 "갑"과 "병"간에 신탁이 종료(신탁목적의 달성, 신탁기간의 만료, 신탁계약의 해지 등 신탁계약에서 정한 종료사유의 발생)되거나 또는 본 매매대상 신탁부동산의 소유권이 "갑"에서 "을"로 이전된 경우(신탁의 일부 종료) 본 계약 관련 "갑"의 "을"에 대한 모든 권리와 의무는 본 계약의 변경 등 별도의 조치 없이 "병"에게 면책적으로 포괄승계되며, "을"은 이에 동의한다.

2. 분양형 호텔의 10년 운영위탁 계약

위탁증서	
[소재지] *****도 **시 **읍 **리 **** 외 5필지	
위 사람은 'D 호텔' ____층 ____호의 운영에 관하여 C 주식회사에게 위탁하였기에 본 증서를 발행하여 드립니다.	
1. 본 물건 소유주는 운영 위탁 시 호텔 오픈 후 10년 간 운영권 일체를 C(주) 위탁함을 원칙으로 한다.	
2. 위탁사 C(주)는 P에 위탁운영을 맡기며 상기 위탁자는 이에 동의한다.	

확정수익 지급 보증서		
D 호텔의 호텔운영사인 C 주식회사는 계약자에게 다음 사항을 보증할 것을 약속하며 이에 본 보증서를 발행함.		
1. 확정수익지급보증금액은 다음과 같다.		
구분	<input type="checkbox"/> 분양대금 담보대출금(50%) 희망자	<input type="checkbox"/> 분양대금 전액납부자
확정 수익금	실 투자금액(분양대금 50%) 대비 연 11% 지급, 담보대출금(50%)에 대한 이차지원(5%)	분양대금 50%에 대해서는 연 11% 지급, 분양대금 50%에 대해서는 연 5%로 지급
2. 확정수익 지급 보증기간은 입실 지정일로부터 만 2개월이 경과한 날의 익월부터 만 1년으로 한다.		
3. 계약의 양도·양수로 인하여 계약자가 변경될 시 본 확정수익 지급 보증서의 권리도 자동 양도·양수된다.		
4. 담보대출금액은 총분양금액(VAT 제외)의 50%로 한다.		

3. 호텔 운영위탁회사의 도산과 운영위탁계약의 해지 여부

'분양형 호텔'에 관한 분양계약과 동시에 각 구분소유자와 호텔신축 시행사이자 위탁운영사 사이의 운영위탁계약이 체결되었으나, 운영위탁계약상 위탁운영사의 수익금 지급의무

가 제대로 이행되지 아니하는 경우, 각 구분소유자들은 분양계약의 효력은 유지한 채 운영위탁계약만을 별도로 해지할 수 있는지 여부가 쟁점입니다. 대구고등법원은 분양계약과 운영위탁계약이 불가분적으로 결합된 것은 아니므로 운영위탁계약만 해지할 수 있고 그 결과 위탁운영회사는 원상회복으로서 구분소유자들에게 전유부분 객실을 모두 인도해야 한다고 판결하였습니다. 판결이유를 인용하면 다음과 같습니다.

“가) 신축호텔의 경우 영업을 개시한 이후 상당기간 동안 운영실적 개선을 위한 비용이 지출되어 이익을 취하기 어려운 것이 통상적이기는 하나, 운영회사 C는 호텔 건축 자금을 쉽게 확보하기 위한 목적으로 수분양자들에게 최초 1년간 확정수익을 보장하여 분양하였고, 비록 이 사건 각 객실을 분양받은 원고들의 주된 목적이 그 운영위탁을 통한 수익금의 취득에 있다고 하더라도 기본적으로 원고들은 이 사건 각 객실의 소유자들이므로 C가 이 사건 호텔의 운영을 통하여 일정한 수준의 이익을 창출할 수 있는 합리적인 기간을 경과하였음에도 그러한 의무를 이행하지 못할 경우까지 그 적절한 소유권의 행사를 제한하는 것은 비례의 원칙에 반한다.

나) 이 사건 운영위탁계약의 기간은 10년인데, C가 원고들에게 교부한 위탁증서와 확정수익 지급보증서의 기재내용만으로는 어떠한 경위로 운영위탁계약의 기간이 10년으로 정하여졌는지를 전혀 알 수 없고, C의 초기 투자금 회수를 위한 상당한 운영기간을

확보하여 줄 필요성이 있다고 보더라도 C가 운영위탁업체로서 원고들에게 수익금 지급 등 계약상 의무를 이행하지 못하는 경우에도 무려 10년간이나 원고들의 소유권을 제한할 필요가 있다고 보기도 어렵다.

다) 처분문서에 관하여는 특별한 사정이 없는 한 그 문언에 따라 의사표시의 내용을 해석하여야 한다(대법원 1998. 10. 20. 선고 98다31462 판결 참조). 이 사건 분양계약서(공급계약서)에는 특약사항 제3항에 '수분양자는 지정된 위탁운영 업체와 반드시 위탁계약을 체결하여야 한다.'는 내용만 기재되어 있을 뿐, 이 사건 분양계약과 이 사건 운영위탁계약이 동시에 해지되거나 종료되어야 한다는 내용의 기재는 어디에도 없다. 또한 특약사항 제4항에는 '수분양자 "을"은 본 계약과 관련한 분양목적물이 숙박시설임을 인지하고 있으며, 임대수익률보장 등 분양목적물과 관련하여 본 계약에서 명시되지 않은 분양조건에 대하여 분양자인 "갑"은 일체의 보장이나 책임을 부담하지 않는 것에 관하여 동의하며, 이에 따라 "을"은 임대수익률보장 기타 본 계약에서 명시되지 않은 분양조건이 이행되지 않음을 사유로 매매대금의 감액, 본 계약의 무효·취소 또는 손해배상청구 등을 하지 않을 것임을 확인한다.'라고 기재되어 있는데, 위 문언상 수분양자인 원고들은 운영위탁계약에 따른 채무가 이행되지 않음을 이유로 "분양계약"의 무효, 취소 또는 손해배상청구 등을 하지 않을 의무만을 부담할 뿐, 원고들이 위 특약에 구속되어 운영위탁업체에 운영위탁계약상 의무불이행에 따른 책임까지 물을 수 없도록 한 것이라고 보기는 어렵다.

라) 이 사건 분양계약과 이 사건 운영위탁계약을 성립뿐만 아니라 종료에 이르기

까지 불가분의 관계에 있는 것으로 해석할 경우, 확정수익 지급보증서에서 도출되는 확정수익금 지급의무는 '본 계약에서 명시된 분양조건'에 해당하게 되므로, 운영위탁업체인 C가 확정수익금 지급의무를 불이행할 경우 수분양자인 원고들은 이 사건 분양계약을 해지할 수 있는 것으로 볼 수밖에 없는데, 이러한 결과는 F가 이 사건 호텔의 운영 및 관리, 수익률 보장과는 무관하다는 특약사항 제1, 2항과 임대수익률보장 등의 조건이 이행되지 않을 경우에도 이 사건 분양계약을 해지할 수 없도록 한 특약사항 제4항의 취지에 정면으로 반하게 된다.

마) 이 사건 분양계약서에는 '이 사건 호텔의 운영 및 관리과정에서 수익률이 변동(손실 포함)될 수 있음에 동의한다(특약사항 제1항), 최초 1년간 제시한 확정수익은 C가 보장한다(제2항), 숙박시설 운영은 위탁운영업체가 전담하고 수분양자는 지정된 위탁운영업체와 반드시 위탁계약을 체결하여야 한다(제3항)'고만 규정하고 있을 뿐, 확정수익금, 수익률 산정방법, 위탁계약기간 등의 운영위탁계약에 관한 구체적인 권리관계에 관하여는 아무런 기재가 없다.

바) 이 사건 운영위탁계약의 당사자는 C와 원고들이며, 그에 따른 구체적인 권리관계는 C가 발행한 위탁증서(위탁운영업체 C, 위탁운영기간 호텔 오픈 후 10년간, 재위탁업체 P), 확정수익 지급보증서(구체적인 확정수익 지급보증액, 확정수익 지급보증기간), 호텔운영 안내문(수익금 지급개시 시점, 수익금 지급일시, 지원이자 지급일시 등)의 기재 내용을 종합하여 충분히 도출할 수 있다.

사) C는 이 사건 분양계약 및 운영위탁계약을 체결할 당시 수분양자들에게 3년이 지난 후 분양받은 호텔 객실에 대한 환매를 요구할 수 있는 기회를 부여한 것으로 보이는 한다. 그러나 C가 부여한 환매권은 원고들의 이 사건 각 객실에 관한 소유권 행사의 방법 및 상대방을 C에 대한 객실 매매로만 한정하는 것으로서 그 환매권 행사 시점에 C의 자력이 원고들을 포함한 수분양자들의 환매권 행사에 응할 수 없을 정도로 약화된 경우라면 사실상 아무런 의미도 없게 되는 것이므로, C가 원고들에게 위와 같이 환매권을 보장하였다는 사정만으로는 원고들의 소유권 행사를 장기간 제한할 근거가 될 수 없다.”

첨부: 대구고등법원 2018. 8. 22. 선고 2017나23302 판결

운영위탁계약, 분양계약, 국제계약, 영문계약, 계약분쟁, 손해배상, 제휴계약

T. 02-591-0657 E. kkh@kasanlaw.com H. www.kasanlaw.com