

아파트 대지권에 관한 소유권이전등기 지연을 이유로 분양계약 해제 또는 손해배상을 구할 수 없어

부동산 경기의 악화로 인하여 분양을 미루거나 사업계획 자체를 연기하는 사업장이 늘어나고 있고, 이미 분양이 완료된 사업장에서도 수분양자들이 입주를 미루거나 분양계약의 취소, 해제 또는 손해배상 등을 구하는 사례가 늘어나고 있습니다.

울산 북구 천곡동 528번지 일대에 건설, 분양된 벽산블루밍아파트의 경우에도 위와 같은 분쟁의 대상이 되었습니다. 수분양자들이 입주까지 마친 상태에서 대지권에 관한 소유권이전등기가 지연되었다는 이유를 들어 시행사인 극동주택개발 주식회사를 상대로 분양대금의 반환 또는 손해배상을 구하는 소송을 제기하였던 것입니다. 이와 같은 분쟁은 소송 당사자인 극동주택개발은 물론 시공사인 벽산건설 주식회사에도 막대한 영향을 미칠 수밖에 없는 것으로서, 소송을 제기한 수분양자들은 물론 소송결과에 따라서는 소송을 제기하지 않은 나머지 수분양자들에 대해서까지 분양대금을 반환해야 할 수도 있는 상황에 처하게 되었습니다.

그러나 극동주택개발과 벽산건설은 부동산, 건설 분야에서 두각을 나타내고 있는 굴지의 로펌인 법무법인 세종을 소송대리인으로 선임하였고, 법무법인 세종이 법리적으로 다툴이 있는 쟁점에 관하여 효과적으로 재판부를 설득한 결과 분양대금의 반환은 물론 손해배상청구도 전혀 허용될 수 없다는 내용의 판결을 선고받았습니다. 아파트 분양과 관련된 분쟁이 전국적으로 진행되고 있는 상황에서, 위 판결은 대지권에 관한 소유권이전등기가 지연되었을 경우에 계약해제 또는 손해배상책임이 허용될 수 있는지 여부와 관련하여 시사하는 바가 크다고 할 것입니다.

본 사건의 핵심쟁점은 분양계약이 체결된 아파트에 관하여 대지권에 관한 소유권이전등기가 지연되었을 경우에, 그와 같은 사정을 들어 분양계약을 해제하거나 손해배상을 구할 수 있는지 여부에 있었습니다.

이에 관하여 수분양자들은 약정일까지 대지권에 관한 소유권이전등기가 경료되지 않았으므로, 분양계약의 해제에 따른 분양대금 반환 또는 채무불이행을 이유로 하는 손해배상이 허용되어야 한다고 주장하였습니다. 형식논리적으로 따지면 위와 같은 수분양자들의 주장이 받아들여질 수도 있는 것이었으나, 법무법인 세종은, ① 원고들이 예정대로 입주하여 상당기간 동안 거주해 오고 있었다는 점, ② 전유부분에 관하여 소유권이전등기가 경료되었고 소송진행 과정에서 대지권 부분에 대해서도 소유권이전등기가 경료되었다는 점, ③ 수분양자들이 전유부분에 대한 소유권이전등기를 마친 후에 이를 담보로 금융기관으로부터 대출을 받았다는 점, ④ 대한주택보증이 분양계약의 이행을 보증하고 사업부지를 신탁받아 대지권에 관한 소유권이전등기가 확실히 보장되었다는 점 등에 비추어 볼 때, 대지권에 관한 소유권이전등기가 지연되었음을 이유로 하는 해제권의 행사가 허용될 수 없음을 설득력 있게 재판부에 전달하였고, 재판부가 이와 같은 주장을 받아들여 수분양자들의 해제권 행사가 허용될 수 없다는 내용의 판결을 선고하였습니다.

한편, 수분양자들은 대지권에 관한 소유권이전등기가 지연되었음을 이유로 손해배상도 함께 구하였습니다. 그러나 법무법인 세종은 '집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률'의 취지에 비추어 볼 때 전유부분에 관한 소유권을 취득한 수분양자는 대지사용권 역시 취득한 것으로 보아야 하므로 대지권에 관한 소유권이전등기를 경료하기 전이라도 매각이 불가능해지거나 시가하락 등의 손실이 발생할 수 없고, 실제로 일부 수분양자들이 전유부분을 담보로 대출을 받은 점까지 고려하면 수분양자들에게 손해가 발생한 것으로 볼 수 없음을 적극 주장하였고, 재판부도 이와 같은 주장을 모두 받아들여 수분양자들의 손해배상청구 역시 모두 기각하는 내용의 판결을 선고하였습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

심재두 변호사 (전화번호: 02 316 4037, 이메일: jdshim@shinkim.com)

이승수 변호사 (전화번호: 02 316 4341, 이메일: sslee@shinkim.com)

Seoul Office Tel : + 82 2 316 4114 Beijing Office Tel : + 86 10 8447 5343 Shanghai Office Tel : + 86 21 6235 0411

SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.

<http://www.shinkim.com>