

July 29, 2014

전매분양의 경우 고지의무

- 대법원 2010. 2. 25. 선고 2009다86000 판결 -

상가의 분양자는 수분양자에게 그의 전매이익에 영향을 미칠 수 있는 사항을 고지할 의무가 있을까?

1. 사실 관계

Y사는 신축중이던 이 사건 상가 건물 전체를 건축주로부터 분양받은 후 위 상가 건물 내 점포 일부를 X에게 분양했다. 당시 X는 자신이 위 점포를 최초로 분양받는 것으로 알고 상당한 전매차익을 얻을 수 있으리라고 기대했다.

그런데 X는 위 분양계약 체결 이후 자신이 위 점포의 최초분양자가 아니라 최초 분양가의 2배가 넘는 가격으로 Y사로부터 전매분양 받은 것임을 알게 됐다. 이에 X는 Y가 이 사건 점포를 전매하는 것임에도 불구하고 X에게 이를 알리지 않아 X가 마치 위 상가의 최초 분양자인 것처럼 믿도록 기망해 분양계약을 체결하게 했으므로 Y의 기망을 이유로 위 분양계약을 취소한다고 주장했다. 과연 X의 주장은 타당할까?

2. 해설

상가 등 부동산의 분양계약은 기본적으로 매매계약의 성질을 가진다. 따라서 분양계약에서 분양자의 주된 의무는 통상의 매도인과 마찬가지로 수분양자에게 분양목적물의 완전한 소유권 및 점유를 이전해 주는 것이다. 반면 수분양자로서는 분양계약 체결 시 단순히 분양목적물의 소유권을 이전받는 것을 넘어 분양목적물을 다시 제3자에게 매도해 전매이익을 얻을 수 있는지도 중요한 고려 요소가 된다. 이 사건에서 Y가 수분양자 X에게 분양점포가 최초분양인지, 전매분양인지 등 수분양자의 전매이익에 영향을 줄 수 있는 정보들을 고지할 의무가 있는지 여부가 문제됐다.

원심법원은 최초의 수분양자임을 믿고 전매차익을 얻을 것으로 예상한 X로서는 매도인인 Y가 분양자인지, 최초의 수분양자인지 여부가 분양계약 체결에 중요한 고려사항이었을 것이므로, 전매분양이라는 사실을 알리지 않은 Y의 행위를 부작위에 의한 기망으로 보았다.

그러나 대법원은 이와 다른 입장을 택했다. 즉, 목적물을 가능한 한 저가로 분양받아 전매이익을 극대화하는 문제는 수분양자가 제반 사정을 고려해 스스로 판단해 결정해야 할 사항이므로, 이에 관한 정보는 원칙적으로 수분양자 스스로 수집

해야 한다고 판시하며, 사기 분양이라는 X의 주장을 배척했다. 다만, 분양자가 수분양자가 전매이익을 노리고 분양을 받으려는 것을 알면서 수분양자로 하여금 전매이익의 발생 여부나 그 액에 관해 거래관념상 용납될 수 없는 방법으로 잘못 판단하게 함으로써 분양계약에 이르게 했다는 등의 특별한 사정이 있다면, 분양자가 전매이익에 영향을 미칠 수 있는 정보를 고지할 신의칙상 의무가 있다고 보았다.

분양자와 수분양자는 대립당사자로서 각자의 이익을 추구할 권리가 있다는 점에서, 원칙적으로 분양자가 수분양자의 전매이익에 영향을 미칠 수 있는 정보까지 제공할 의무가 없다고 본 대법원의 판단은 타당하다. 따라서 수분양자로서는 분양계약 체결 시 전매분양인지 여부를 확인할 필요가 있고, 분양사업을 추진하는 사업자 또한 관련 법령상의 내용적, 절차적 규정을 준수하는 등 기망행위로 판단될 위험을 배제하기 위해 세심한 주의를 기울여야 할 것이다.

* 이 글은 2014.7.1자 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

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

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



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.