



‘주거가 가능한 생활숙박시설’이라고 광고하였다면 어떻게 대응해야 할까

2023.07.27

『건축물의 분양에 관한 법률』(이하 ‘**건축물분양법**’) 시행령은 건축물의 용도가 생활 숙박시설인 경우 숙박업 신고의무가 있다는 내용, 건축법에 따라 주택으로 용도변경한 경우에만 주거용으로 사용할 수 있다는 내용, 이를 위반한 경우 제재처분에 관한 사항을 분양광고에 포함하도록 규정하고 있습니다(제8조 제1항 제5의4호).¹ 그러나 과거에는 생활숙박시설은 법적으로는 주택이 아님에도 불구하고, 마치 주거와 유사한 용도로 인식되어 왔고, 분양광고에서도 ‘실거주 가능’ 내지 ‘주거가 가능한 레지던스’ 등으로 표현이 이루어지는 경우가 많았습니다. 수분양자들은 이러한 분양광고를 보고 주택처럼 사용할 것을 신뢰하고 분양계약을 하였는데, 실제로는 주택으로 사용할 수 없게 되자 분양계약 취소, 손해배상청구 등에 관한 소 제기를 하는 사례가 많아지고 있습니다. 본 뉴스레터에서는 생활숙박시설의 분양광고와 관련하여, 분양계약 해제 및 취소, 손해배상청구 가능성을 비롯하여, 형사행정 제재에 관한 사항에 대해서도 살펴보겠습니다.

1. 수분양자가 분양광고 내용이 이행되지 않았음을 이유로 분양계약 해제나 취소를 주장할 수 있는지

대법원은 분양광고가 원칙적으로 청약의 유인에 불과한 것으로 보는 입장이며, 구체적인 거래조건(아파트의 외형·재질·구조 등)에 관한 것으로서 사회통념에 비추어 수분양자가 분양자에게 계약의 내용으로서 이행을 청구할 수 있다고 보이는 사항은 분양계약의 내용이 될 수도 있다고 판시하고 있습니다(대법원 2019. 4. 23. 선고 2015다28968, 2015다28975, 2015다28982, 2015다28999 판결).

이러한 판례의 법리에 따르면, 분양광고에 ‘주거 가능’이라는 표현이 포함되어 있다는 사실만으로, ‘주거 가능’이 분양계약 내용으로 편입되는 것이라고 보기는 어렵습니다. 즉, 구체적인 분양계약의 내용, 분양자가 계약내용에 대한 설명의무를 다하였는지 여부 등에 따라 달리 판단될 여지는 있으나, 원칙적으로 분양광고에 ‘주거 가능’이라는 표현이 있고, 수분양자가 광고를 신뢰하여 분양계약을 체결하였다는 사실만으로는 분양자의 채무불이행이 인정되지 않을 가능성이 높아, 분양계약의 해제는 인정되기 어렵습니다. 참고로, 최근에는 수분양자 입장에서 『방문판매 등에 관한 법률』(이하 ‘**방문판매법**’)에 따른 청약철회를 주장하는 경우가 있는데, 방문판매법상 “방문판매”에 해당 하는지 여부 등은 구체적인 사실관계에 따라 달라질 수 있으므로 면밀한 검토를 통한 법적 대응이 필요합니다.

또한 대법원은 광고의 허위성과 관련하여, 다소의 과장이 수반되었다더라도 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 것이라면 기망행위가 아니라고 보고, 사기로 인한 계약 취소를 쉽게 인정하지 않고 있습니다(위 대법원 2015다28968 판결, 대법원 2014. 12. 11. 선고 2012다16087 판결 등 다수). 나아가, 대법원은 허위과장 광고를 보고 분양계약을 체결하였더라도 이는 동기의 착오에 불과하고, 이를 분양계약 내용으로 삼았다고 보기 어렵다는 이유로, 착오를 이유로 한 계약 취소도 쉽게 인정하지 않고 있습니다.

하급심 법원 역시 종래 ‘주거가 가능한 지식산업센터’라는 식의 분양광고가 이루어진 경우에도, 분양계약서에 건물이 지식산업센터임이 분명히 기재되어 있었다면, 착오로 인한 취소가 인정되지 않는다고 판단한 바 있습니다(서울중앙지방법원 2020. 12. 11. 선고 2019가합589923 판결 등).

그러나 분양자가 홍보 과정에서 분양광고의 내용을 토대로 허위 사실을 매우 구체적으로 설명하였다는 등의 사정이 있다면 달리 판단될 가능성도 배제할 수 없으므로 법적 대응시 유의할 필요가 있습니다.

2. 수분양자가 표시광고법 위반에 따른 손해배상청구를 주장할 수 있는지

『표시·광고의 공정화에 관한 법률』(이하 ‘**표시광고법**’)에 따르면, 사실과 다르거나 사실을 지나치게 부풀려 광고하여 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 거짓과장 광고행위는 금지됩니다(제3조 제1항 제1호). 위 규정을 위반하여 광고한 경우, 피해자에 대한 손해배상책임을 부담하며(제10조 제1항), 손해배상책임을 지는 자는 고의과실 없음을 이유로 면책을 주장할 수 없습니다(제10조 제2항).

여기서 거짓·과장 광고는 사실과 다르게 광고하거나 사실을 지나치게 부풀려 광고하여 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 광고행위로서 공정한 거래질서를 저해할 우려가 있는 광고를 말하고, 광고가 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는지는 보통의 주의력을 가진 일반 소비자가 당해 광고를 받아들이는 전체적·궁극적 인상을 기준으로 하여 객관적으로 판단하여야 합니다(대법원 2010. 8. 26. 선고 2009다67979, 67986 판결 등).

구체적으로 거짓과장 분양 광고와 관련하여, ① 지하아케이드 설치가 상당 기간 불투명함에도 곧 설치될 것처럼 광고한 경우에 표시광고법 위반에 따른 손해배상책임으로 분양대금의 5%에 상당하는 금액을 인정하거나(대법원 2014. 4. 10. 선고 2011다72011, 72028 판결), ② 파주 운정역 개발이 추상적이고 미확정된 상황임에도 불구하고 ‘전철역 신설 예정’이라고 광고한 경우에 손해배상책임으로 수분양자별로 150~300만원까지 인정한 판례가 있습니다(대법원 2010. 7. 22. 선고 2007다59066 판결, 서울고등법원 2010. 12. 2. 선고 2010나69119 판결).

또한, 대법원은 최근 취득세를 감면받을 수 없음에도 불구하고 ‘입주기업의 취득세가 15년간 100% 감면된다’고 분양 광고한 사안에 대하여, 부당한 표시광고와 손해 사이의 인과관계가 자연과학에 준하는 수준으로 증명되어야 하는 것은 아니고, 당해 소비자를 기준으로 상당 인과관계가 인정되면 된다는 입장을 취하면서, 소비자의 과실 등 다른 원인이 손해 발생에 기여하였다고 하더라도 분양자의 손해배상책임이 인정될 수 있다고 판단하였습니다(대법원 2023. 4. 27. 선고 2021다262905 판결).

이러한 판례의 법리를 고려해보면, 구체적인 광고의 내용에 따라서는 표시광고법상 거짓과장 광고에 해당할 가능성이 있으므로, 분양광고 및 관련 법적 대응에 주의를 기울일 필요가 있습니다.

3. 거짓 또는 과장하여 분양광고를 자의 형사 및 행정상 책임 문제

표시광고법을 위반하여 거짓, 과장광고를 한 경우, 2년 이하의 징역 또는 1억5천만원 이하의 벌금이 부과될 수 있고(제17조), 공정거래위원회 조사, 시정명령 등이 이루어질 수도 있습니다. 나아가, 『부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률』(이하 ‘**부동산개발업법**’)에서도 (i) 거짓과장 광고로 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위, (ii) 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정 다수에게 퍼뜨리는 행위, (iii) 상대방이 부동산등을 공급받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화모사전송컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위 등을 금지하고 있으며(제20조 제1항 제1호

내지 제3호), 이를 위반할 경우 부동산개발업자에 대한 시정조치, 영업정지까지도 내려질 수 있으므로(제22조 제1항, 제24조 제1항 제4호), 분양광고 및 관련 분쟁에 대한 대응시 이를 유의할 필요가 있습니다.

¹ 2021. 11. 신설된 규정입니다.

제8조(분양 광고 등) ① 법 제6조제2항에 따라 분양 광고에 포함해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

5의4. 건축물의 용도가 생활숙박시설인 경우 다음 각 목의 사항

가. 「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따른 숙박업 신고 의무가 있다는 내용과 위반 시 제재처분에 관한 사항

나. 「건축법」 제19조 및 같은 법 시행령 제14조에 따라 단독주택, 공동주택 또는 오피스텔로 용도변경을 한 경우에만 주거용으로 사용할 수 있다는 내용과 위반 시 제재처분에 관한 사항

법무법인(유) 세종 건설부동산분쟁그룹은 분양광고와 관련하여, 수분양자의 계약 취소 및 해제 소송, 손해배상청구 등 관련 자문 및 소송 대리는 물론, 형사 및 행정 제재 대응에 대해서도 상당한 경험을 축적하고 있습니다. 이상의 내용에 대하여 궁금하신 사항이 있으시면 아래 연락처로 문의하여 주시기 바랍니다.

관련구성원

김용호

변호사

02-316-4202

yhokim@shinkim.com

안헌준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com

조영우

변호사

02-316-1644

ywcho@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com

최지완

변호사

02-316-1829

jwchoi@shinkim.com

신수현

변호사

02-316-1813

shyunshin@shinkim.com