



상가 내부에 기둥 2개가 있다는 이유로 분양계약 취소 등을 구하는 소송의 항소심에서, 제1심 판결을 뒤집고 청구를 전부 기각하는 판결을 이끌어낸 사례

2024.09.19

1. 사건의 개요

최근 분양받은 상가 내부에 기둥이 있다는 이유로 수분양자가 건설사(분양회사) 등을 상대로 기둥의 존재에 관한 고지의무 위반 등을 문제 삼으며 분양계약의 취소나 해제, 손해배상 등을 구하는 소송이 다수 발생하고 있습니다.

실제로 대규모 주상복합 건물의 상가를 분양받은 수분양자로부터 분양권을 전전양수한 자가 상가 내부에 2개의 내력기둥의 존재를 고지받지 못했다는 이유로 H건설사를 상대로 분양계약 취소에 따른 계약금 반환을 구한 사례에서, 제1심은 “H건설사가 수분양자에 대하여 기둥의 존재와 관련한 고지의무를 제대로 이행하지 않았다”고 판단하여 수분양자의 청구를 인용하였습니다.

법무법인(유) 세종은 H건설사를 대리하여 항소심을 진행하여 제1심 판결을 뒤집고 수분양자의 청구를 전부 기각하는 판결을 이끌어냈습니다.

2. 사건의 쟁점 및 주요 판시사항

위 사건에서 상가의 수분양자(그로부터 분양권을 전전양수한 자)는 “(i) 분양담당자가 분양계약 체결 당시 상가 내부에 2개의 기둥이 존재한다는 사실을 고지하지 않은 점, (ii) 수분양자는 계약자 확인서상 ‘□’ 표시만으로는 기둥의 존재를 알 수 없었던 점” 등을 주장하면서 H건설사를 상대로 분양계약의 취소 내지 해제에 따른 계약금 등 반환을 청구하였고, 제1심은 수분양자의 청구를 전부 인용하였습니다.

항소심에서 H건설사를 대리한 법무법인(유) 세종은 “(i) 계약자 확인서상 ‘□’ 표시 이외에도 모델하우스 내에 설치된 모형도에도 기둥이 분명히 구현되어 있었다는 점 및 (ii) 쟁점 상가와 인근 다른 상가와 의 입지, 평당 분양가의 차이점 등을 근거로 수분양자가 계약체결 당시에 상가 내부에 기둥이 존재한다는 것을 알고 있었다는 주장을 적극적으로 개진하였습니다.

특히 법무법인(유) 세종은 제1심에서의 불리한 증언들을 탄핵하기 위해 증인신문을 적극적으로 활용하였습니다. 구체적으로 분양담당자에 대한 증인신문을 통해 분양계약 체결의 전체 과정을 구체적으로 현출시켰는데, 이를 통해 수분양자는 모델하우스에 비치된 대형 모형도

를 통해 분양계약을 체결할 호실을 특정하게 되는데 그 과정에서 기둥의 존재를 필연적으로 확인할 수밖에 없으며 또한 분양계약 체결시 계약자 확인서를 자필로 작성하여야 하는데 계약자 확인서에는 분양받은 호실의 도면이 확대되어 표시되어 있고 기둥 역시 ‘□’으로 표시된 것이기 때문에 수분양자가 기둥의 존재를 몰랐을 수 없다는 점을 설득력 있게 주장하였습니다.

또한 최초 수분양자에 대한 증인신문 과정에서 최초 수분양자는 “모형도를 보지 못했다”, “기둥의 존재를 알지 못했다”고 반복적으로 진술하였으나, 모델하우스에 방문하여 모형도를 보지 않았다면 분양계약을 체결할 호실을 특정할 방법이 없다는 점을 집요하게 추궁함으로써, 최초 수분양자의 증언의 신빙성을 크게 약화시켰습니다.

이에 항소심은 법무법인(유) 세종의 주장을 그대로 받아들여 “분양절차를 살펴보면 상가 모형을 통해 호실의 입지와, 내부 구조를 확인하지 않은 채 분양계약을 체결한다는 것은 이례적이고, 상가 분양에서는 호실의 기둥 등의 내부 구조가 핵심 요소인 점, 모형도를 통해 내부 기둥의 존재를 확인할 수 있었던 점, 계약자 확인서상 내부 기둥이 존재한다는 점을 손쉽게 인식할 수 있는 점, 쟁점 상가는 인근 상가에 비해 입지가 우수하나 내부 기둥으로 인해 인근 상가보다 평당 분양가가 저렴하게 책정된 점” 등을 근거로 H건설사가 수분양자에 대하여 기둥의 존재와 관련한 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없고, 수분양자 역시 분양계약 체결 당시 이미 기둥의 존재를 알고 있었으므로 착오가 존재하지 않는다고 보아, 제1심 판결을 취소하고 수분양자의 청구를 전부 기각하는 판결을 선고하였습니다.

3. 사건의 의의

법원은 통상적으로 기둥이 있는 상가의 분양계약 취소 등 소송에 있어, 수분양자와 분양회사의 상대적인 정보격차나 우열 등을 감안하여 고지의무 이행 여부를 상당히 엄격하게 판단하고 있고, 특별한 사정이 없는 한 도면이나 확인서상 ‘□’ 표시가 되어 있다는 것만으로는 기둥의 존재에 대한 고지의무를 다했다고 볼 수는 없다는 입장이었습니다.

위 사건에서도 모형도나 계약자 확인서상 ‘□’ 표시 이외에 기둥에 대해 명시적인 설명을 하였다는 점에 관하여 객관적인 증거를 확보하기 어려웠으나, 증인신문의 적극적인 활용, 분양계약의 각 단계별 각종 수단을 통한 고지의무 이행의 양상, 쟁점 상가와 다른 상가와의 입지 및 분양가 비교 등을 통해 항소심을 설득하여 제1심과 다른 판단을 도출하였다는 점에서 의미가 있습니다.

관련구성원

안영진

변호사

02-316-4063

yjahn@shinkim.com

김형원

변호사

02-316-4287

hywkim@shinkim.com

황선줄

변호사

02-316-4354

sjhwang@shinkim.com

장수은

변호사

02-316-7937

sejang@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.