

상가 내부에 다수의 기둥이 있다는 이유로 분양계약 취소 등을 구하는 소송에서, 원고들의 청구를 전부 기각시킨 사례

2025.01.03

(대전지방법원 2024. 12. 5. 선고 2022가합103472 판결)

1. 사건의 개요

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

법무법인(유) 세종은 대규모 주상복합 건물의 상가와 관련하여 수분양자들이 상가 내부 기둥의 존재에 관하여 고지받지 못했다고 주장하면서 분양계약 취소에 따른 분양대금 반환 등을 청구한 사례에서, H건설사를 대리하여 수분양자들의 청구를 전부 기각시키는 판결을 이끌어냈습니다.

2. 사건의 쟁점 및 주요 판시사항

이 사건에서 상가의 수분양자 4인은 “(i) 분양담당자가 분양계약 체결 당시 상가 내부에 다수의 기둥이 존재한다는 사실을 고지하지 않았으며, (ii) 계약자 확인서상 ‘□’ 표시만으로는 기둥의 존재를 알 수 없었다고 주장하면서 H건설사를 상대로 분양계약의 취소 내지 해지에 따른 분양대금의 반환을 청구하였습니다. 특히 이 사건에서는 계약자 확인서에 첨부된 상가 도면에는 기둥의 크기, 수량, 위치가 실제와 동일하게 표시되어 있었으나, 수분양자들이 분양계약 체결 전에 살펴본 모델하우스의 모형도에는 기둥의 크기, 위치가 실제와 다르거나, 수량이 실제보다 적게 구현되어 있는 등 H건설사에 다소 불리한 사항들이 있었습니다.

법무법인(유) 세종은 (i) 계약자 확인서는 수분양자에게 계약에 필요한 중요한 사항을 고지하기 위하여 제공 및 작성되는 것으로 계약자 확인서에는 실제 상가 현황과 동일하게 내부의 형상과 기둥, 위치, 수량이 표시되어 있었다는 점에서 H건설은 고지의무를 이행한 것으로 볼 수 있고, (ii) 수분양자가 계약체결 전에 살펴본 모형도는 일부 표시된 기둥의 크기나 위치, 수량이 실제와 다소 차이가 있지만 누구나 ‘□’ 표시가 기둥임을 알 수 있는 표현이 있었으므로 수분양자들은 계약자 확인서상 ‘□’ 표시가 기둥임을 당연히 알 수 있었을 뿐만 아니라, (iii)

이 사건 상가는 내부기둥이 없는 인접상가에 비해 입지는 더 우수하나 평단가는 상당히 저렴하였는데 수분양자들은 그러한 입지 및 평단가의 비교 등을 통해서 인접 상가와 달리 이 사건 상가의 내부에는 기둥이 존재한다는 것을 알 수밖에 없었다는 점을 적극적으로 주장하였습니다. 특히 법무법인(유) 세종은 변론기일에 PT를 통해 각종 사진 등 시각적 자료를 활용하여 분양계약 체결 절차나 구조, 고지의무의 이행 방식 등을 설명함으로써, 법원이 관련 쟁점 및 사실관계를 쉽게 이해할 수 있도록 하였습니다.

이에 제1심은 법무법인(유) 세종의 주장을 그대로 받아들여 “분양절차, 분양대금의 액수 등을 살펴보면 상가의 입지와, 내부구조를 확인하지 않은 채 분양계약을 체결한다는 것은 거래관행상 쉽게 수긍하기 어려운 점, 모형도의 일부 기둥 표기가 실제와 다른 측면이 있기는 하지만 수분양자들은 모형도를 통해 계약자 확인서상 ‘□’ 표시가 기둥이라는 점을 알 수 있었던 점, 쟁점 상가는 인근 상가에 비해 입지가 우수하나 내부 기둥으로 인해 인근 상가보다 평당 분양가가 저렴하게 책정된 점” 등을 근거로 H건설사가 수분양자들에 대하여 기둥의 존재와 관련한 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없고, 수분양자들 역시 분양계약 체결 당시 이미 기둥의 존재를 알고 있었으므로 착오가 존재하지 않는다고 보아, 수분양자들의 청구를 전부 기각하였습니다.

3. 사건의 의의

법원은 통상적으로 기둥이 있는 상가의 분양계약 취소 등 소송에 있어, 분양회사와 수분양자 사이의 상대적인 정보격차나 우열 등을 감안하여 고지의무 이행 여부를 상당히 엄격하게 판단하는 경향이었고, 따라서 특별한 사정이 없는 한 도면이나 확인서상 ‘□’ 표시가 되어 있다는 것만으로는 기둥의 존재에 대한 고지의무를 다했다고 볼 수는 없다는 입장을 취해 왔습니다.

이 사건에서도 모형도나 계약자 확인서상 ‘□’ 표시 이외에 기둥에 대해 명시적인 설명을 하였다는 점에 관한 객관적인 증거가 충분하지 않았으나, 모형도상의 ‘□’ 표시가 기둥임을 알 수 있게 하는 표현의 존재를 통해 수분양자들이 계약자 확인서상 ‘□’ 표시가 기둥임을 당연히 알 수 있었을 뿐만 아니라 쟁점 상가와 인근상가와와의 입지 및 평단가 비교 등을 통해서도 상가 내부의 기둥의 존재를 알고 있었을 것이라는 점을 설득력 있게 제시하여 수분양자들의 청구를 전부 기각시키는 판론을 이끌어냈다는 점에서 의미가 있습니다.

관련구성원

안영진

변호사

02-316-4063

yjahn@shinkim.com

황선줄

변호사

02-316-4354

sjhwang@shinkim.com

신나리

변호사

02-316-4288

nrshin@shinkim.com

장수은

변호사

02-316-7937

sejang@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.