

고지의무 위반을 사유로 한 분양계약 취소 또는 분양대금 반환청구에 대한 사전예방과 사후대응 전략

최근 수분양자들이 분양계약을 취소하거나 분양대금의 반환을 청구하는 사례가 꾸준히 증가하고 있습니다. 과거에는 계약 이후 발생하는 하자나 지연 문제가 주된 분쟁 원인이었다면, 최근에는 계약 체결 당시의 정보 제공 및 설명의무, 이른바 고지의무의 이행 여부가 핵심 쟁점으로 부각되고 있습니다.

최근 상업용 부동산 관련 경기악화와 맞물려, 이러한 흐름은 주거형 오피스텔, 지식산업센터 등 다양한 유형의 분양사업 전반에 걸쳐 공통적으로 나타나고 있습니다. 분양계약을 둘러싼 이러한 분쟁은, 계약 당사자 간의 신뢰 훼손뿐만 아니라 사업자 입장에서 막대한 경제적 손실을 초래할 수 있는 만큼, 계약 체결 단계에서부터 체계적인 사전관리와 분쟁 발생 시의 신속한 대응이 요구됩니다.

1. 분양계약 체결 과정에서의 고지의무에 대하여

대법원은 부동산 거래에 있어, 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것임이 경험칙상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다고 보고 있습니다.

특히 대법원은, 상대방에게 스스로 확인할 의무가 인정되거나 거래관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 예외적인 경우가 아닌 한, 실제 그 대상이 되는 사실을 알지 못하였던 상대방에 대하여는 비록 알 수 있었음에도 알지 못한 과실이 있다 하더라도 그 점을 들어 추후 책임을 일부 제한할 여지가 있음은 별론으로 하고 고지할 의무 자체를 면하게 된다고 할 수는 없다는 태도를 취하고 있습니다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5812, 5829, 5836 판결 등 참조).

고지의무 위반은 부작위에 의한 기망행위에 해당하므로, 수분양자들은 이를 이유로 분양계약을 취소하고 분양대금의 반환을 구할 수도 있고 분양계약의 취소를 원하지 않을 경우 그로 인한 손해배상만을 청구할 수도 있습니다.

2. 고지의무 위반 관련 분쟁의 특수성

분양계약에서 고지의무 위반이 문제되는 경우, 많은 분양자들이 갖는 의문은 “이 정도까지 설명해야 하는가?”라는 점입니다.

Related Areas

부동산 건설

부동산신탁·디벨로퍼

Contact

김남호 변호사

02-528-5465

nhkim@yulchon.com

최관수 변호사

02-528-5796

kschoi@yulchon.com

김한솔 변호사

02-528-5279

kimhs@yulchon.com

실무상 고지의무가 인정되는지 여부는 해당 사안의 구체적 사실관계에 따라 매우 다르게 판단될 수 있기 때문에, 단일한 기준을 기계적으로 적용하기는 어렵습니다. 즉, 하나의 사안에서 인정된 고지의무가 다른 사안에도 그대로 적용되리라는 보장은 없습니다. 고지의무를 둘러싼 분쟁에 대한 법적 공방이 어려운 이유입니다.

위와 같은 사안의 개별적 특수성을 감안하면서 최근 판례들을 살펴보면, 고지의무 위반을 이유로 계약을 취소할 수 있을 정도에 이르기 위해서는, 적어도 해당 사실이 단순한 정보가 아니라, 수분양자의 판단에 실질적인 영향을 미칠 수 있는 '중요한 사항'이어야 하는 것으로 보입니다.

부동산 분양계약과 관련하여 주로 분쟁대상이 되는 문제는 아래와 같습니다.

- 계약 목적에 영향을 주는 경우

Ex) 해당 사실이 존재함으로써 분양계약의 실질적인 목적(예: 업무공간 활용, 수익 기대 등)이 달성될 수 없거나 현저히 제한되는 경우

- 부동산의 경제적 가치에 영향을 주는 경우

Ex) 층고, 조망, 기동, 설비 등 물리적 특성이나 용도제한, 업종 제한 등이 실제 사용가치 또는 거래가치에 영향을 미치는 경우

- 수분양자가 예측 가능한 사항인지가 문제되는 경우

Ex) 수분양자의 위치에서 사전에, 분양자가 제공한 도면이나 조감도, 평면도, 확인서, 모델하우스 등을 문제의 사실을 충분히 예측하거나 확인할 수 있었는지가 문제되는 경우

- 계약 결정에 실질적인 영향을 주는지

Ex) 수분양자가 고지받지 않은 사실을 알았더라면 아예 계약을 체결하지 않았거나, 분양가격을 낮추거나 위치 변경 등 계약 조건 전반을 다르게 협의했을 가능성이 높다는 등 해당 사실을 알았더라면 계약을 체결하지 않았거나, 최소한 다른 조건으로 계약을 추진했을 가능성이 높은 경우

3. 분양자의 지위에서 취하여야 할 사전적·사후적 조치에 대하여

고지의무 위반에 관한 분쟁은, 분양자의 의도나 태도와는 무관하게 수분양자의 주관적 기대와 실제 현실 간의 괴리에서 비롯되는 경우가 많습니다. 따라서 법적 책임의 발생 여부를 넘어서, 분쟁 자체를 예방하거나 신속히 대응하기 위한 관리 체계를 수립하는 것이 무엇보다 중요합니다.

가. 사전적 예방 조치 - 고지의무가 문제되기 전에 준비하여야 할 것들

(1) 도면·조감도·계약서·설계 확인서 등 설명자료의 일관성 확보

분양광고, 모델하우스, 도면 및 분양계약서 사이의 정보가 상호 충돌하지 않도록 사전 검토를 철저히 하는 것이 도움이 될 수 있습니다.

(2) 고지대상 가능성이 있는 항목의 선제적 식별

구조물(기둥, 설비), 용도제한, 업종 규제, 공용공간 활용 등 자칫 분쟁이 될 수 있는 사항은 '특기사항' 또는 '계약자 확인서' 등의 형태로 별도로 개별 고지하고 최소한 자필 서명을 받는 절차를 마련한다면, 여러모로 개별적이고 구체적인 고지의무의 이행을 인정받을 가능성이 높아질 수 있습니다.

(3) 설명의 흔적을 남기는 절차 프로세스 수립

단순한 서면 고지 외에도, 분양상담사가 설명한 내용을 요약 기재하거나, 수분양자가 확인했다는 점을 입증할 수 있는 체크리스트 또는 상담기록을 남기는 것이 바람직합니다.

(4) 모델하우스 및 모형의 구성 정확성 검토

모델하우스 및 모형의 구성 정확도에 대하여 검토하고, 공간감이나 개방감을 과도하게 부각시키는 연출 등 수분양자의 오해를 유발할 수 있는 요소를 배제할 필요가 있습니다. 특히 수분양자가 시각적 정보를 중심으로 계약 여부를 판단하는 경향이 강하다는 점을 감안하여야 합니다.

나. 사후적 대응 전략 - "분쟁화된 이후, 법적 책임을 줄이기 위한 방어 논리"

(1) 이미 충분한 고지가 있었음을 입증할 수 있는 자료 구성

분양계약서, 확인서, 상담기록, 도면, 설계도면 등 다양한 자료를 조합하여 '수분양자가 충분히 인지할 수 있었던 구조'였음을 강조하는 논리를 구성할 수 있도록 분양계약 체결 과정에서 오고 간 제반 서류와 자료들을 면밀히 살펴볼 필요가 있습니다.

(2) 고지의무 면제 사유를 중심으로 한 법리적 대응

수분양자가 이미 해당 사실을 알고 있었거나, 스스로 확인했어야 하는 사항이라는 점(예측 가능성), 또는 거래관행상 통상적으로 인지 가능한 정보였다는 점을 강조하는 것이 중요하므로, 수분양자들에게 제공할 수 있는 제반 자료들을 전체적으로 다시 한 번 살펴 문제된 사실이 어떻게 명시되고 설명되었는지 확인하여야 합니다.

(3) '중요한 사항' 여부 및 인과관계 단절 주장 병행

분쟁대상이 된 사실이 분양 목적물의 본질적 가치에 영향을 주지 않거나, 설령 고지가 없었더라도 수분양자가 계약을 체결했을 것이라는 반증(예: 동일 조건의 타 세대 계약 체결 등)을 함께 제시하는 것도, 효과적인 대응이 될 수 있습니다.

4. 마치며

분양계약 체결 과정에서의 고지의무는 단순한 정보 제공을 넘어, 계약 당사자 간의 신뢰 형성 및 법적 안정성을 확보하기 위한 핵심 요소입니다.

그러나 고지의무의 범위를 지나치게 확대하거나, 수분양자의 주관적 기대와 실제 현실 간의 차이를 분양자의 법적 책임으로 곧바로 연결하는 경향이 반복될 경우, 분양시장의 실무는 상당히 왜곡될 수 밖에 없습니다.

분양계약 체결 후 시세가 하락하여 조금이라도 그 손실을 만회하고자 소송을 제기하는 것이 당연히 된다면, 분양계약 실무에서 수분양자들을 위한 실질적인 설명보다 단순 문서적 방어에 치중하는 '서류주의'적 실무 관행이 강화될 것입니다. 분양 과정의 절차는 더욱 복잡하고 형식적으로 흐를 것이고, 이러한 리스크는 분양 비용의 증가로 이어지며, 다시 실수요자의 부담으로 전가될 수밖에 없습니다.

따라서 사회 전체적으로 고지의무에 대한 논의에 있어 단지 분양자의 책임만을 일방적으로 강조하기보다는, 분양자와 수분양자 간의 정보 불균형 해소라는 본래의 취지를 중심에 두고, 양측의 균형 잡힌 책임과 의무가 함께 고려되어야 할 사안이라는 점을 유념할 필요가 있을 것입니다.

울촌 **부동산건설그룹**(대표 김남호 변호사)의 **부동산신탁·디벨로퍼팀**(팀장 최관수 변호사)은 부동산시행, 부동산신탁, 부동산펀드, 부동산PF, 분양계약 취소 또는 해제 청구, 분양대금 반환소송, 공사대금 소송 등 부동산개발 및 부동산금융 관련 업무에 관한 풍부한 경험을 바탕으로 이에 대한 전문적인 자문을 제공하여 온바, 이후 관련 쟁점 및 동향에 관한 지속적인 모니터링을 통하여 예상되는 법적 이슈들에 대해 적시에 정확한 자문을 제공할 예정입니다.