



차흥권 변호사의 법률 칼럼

분양 계약시 ‘사전 고지’ 의무를 위반한 경우

분양 계약을 할 때 쓰레기 매립장이나 장례식장, 납골당 같은 회피시설의 존재나 건설 예정 사실에 대해 사업 주체가 숨기거나 축소하는 경우가 많다. 이러한 경우 수분양자는 분양 계약을 취소할 수 있고 유지할 수도 있는데, 각각의 경우에 대해 살펴본다.

글 차흥권 법무법인 을지 변호사 에디터 백지현

아파트 단지 주변에 쓰레기 매립장이나 장례식장, 납골당 같은 거부 시설이 존재하거나 건설 예정인 경우 아파트를 분양하는 사업 주체는 이를 사전에 분양 계약자들에게 알려야 하는 것이 당연하다. 그러나 실제로는 분양에 따른 리스크 등을 우려해 사업 주체가 이를 숨기거나 축소하는 경우가 많다.

이러한 경우 발생하는 법률 문제는 크게 두 가지다. 하나는 뒤늦게 그러한 사실을 알게 된 수분양자가 분양 계약을 취소하고 분양 대금을 반환받을 수 있는지의 여부이며, 다른 하나는 분양 계약을 유지하면서 손해를 배상받을 수 있는지의 여부다.

이와 관련해 그간 법원의 태도가 명확하지 않아 많은 분쟁과 다툼이 이어져왔는데, 최근 대법원은 이에 대한 분명한 판단을 내린 바 있다. 즉, 아파트 분양 주체가 아파트 단지로부터 1km 남짓 떨어진 곳에 쓰레기 매립장이 건설 예정인 사실을 알면서도 이를 고지하지 않고 분양한 케이스와 관련해 대법원은 김모씨 등 경기도 남양주시 청학지구 주공아파트 입주자 300여 명이 “쓰레기 매립장이 들어선다는 사실을 미리 알리지 않았다”며 대한주택공사를 상대로 낸 손해배상 청구소송 상고심에서 세대당 400만~1200만 원씩 총 22억 2000여 만 원을 지급하라는 원심판결을 그대로 유지함으로써 아파트 분양자들의 손을 들어 주었다.

위의 판결은 “부동산 거래에 있어 거래 상대방이 일정한 사정에 관한 고지를 받았더라면 그 거래를 하지 않았을 것이 경험상 명백한 경우에는 신의성실의 원칙상 사전에 상대방에게 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있으며, 그와 같은 고지 의무의 대상이 되는 것은 직접적인 법령의 규정뿐 아니라 널리 계약상, 관습상 또는 조리상의 일반 원칙에 의해

서도 인정될 수 있다”고 하여 사전 고지 의무의 기준과 대상을 분명하게 밝히고 있다.

이에 따라 주택 공급에 관한 규칙 제8조 제6항에서 규정하고 있는 모집 공고시 공고해야 할 사항에 쓰레기 매립장 같은 혐오 시설이 포함되어 있지 않다 하더라도 이는 부동산 거래의 중요한 사실인 이상 신의성실의 원칙상 고지 의무 대상이라는 것이다.

위의 사례에서 쓰레기 매립장 같은 중요한 혐오 시설을 미리 고지하지 아니하면 손해배상의 책임이 있다는 것을 알 수 있는데, 여기서 손해는 무엇이고 얼마나 인정되는지도 중요한 부분이다. 이에 대해서는 사업 주체의 사전 고지 의무 위반으로 인해 발생한 아파트의 가치 하락분을 손해로 인정하고 있다. 즉, 쓰레기 매립장이라는 시설이 없는 상태에서 아파트 가치와 쓰레기 매립장이 설치된 환경에서의 아파트 가치의 차액이 손해액이 되는 것이다. 분양가보다 아파트 가격이 많이 상승한 경우에도 손해가 있는 것으로 본다.

다음으로 수분양자가 분양 계약 자체를 취소하고 분양 대금을 반환받을 수 있는지의 여부가 궁금해진다. 이에 대해 대법원은 “고지 의무 위반은 부작위에 의한 기망 행위에 해당하므로 수분양자들로서는 기망을 이유로 분양 계약을 취소하고 분양 대금의 반환을 요구할 수도 있고 분양 계약의 취소를 원하지 않을 경우 그로 인한 손해배상만 청구할 수도 있다”라고 해 손해배상과 함께 선택적으로 계약의 취소 및 분양 대금의 반환에 대한 권리도 인정하고 있다. 따라서 수분양자로서는 분양 받은 아파트의 시가가 상승해 분양 가격을 상회하는 경우 분양 계약은 유지하면서 손해배상을 받는 것이 유리하고, 그 반대의 경우에는 분양 계약을 취소하고 분양 대금을 반환받는 것이 적절하다. ☞