

단지 내 공원, 공급안내서 명시는 고지의무이행이다

Posting park layout in a housing complex on its marketing booklet is obligated by law.

성승환 | 정부법무공단 변호사

1. 사안의 개요

- (1) E기업은 2008년 아파트 단지를 건축하면서 고양시로부터 단지 내의 공공 보행통로와 공원 등을 주변지역 주민을 위한 휴식공간으로 제공하는 것을 조건으로 주택건설사업계획을 승인받았다.
- (2) 분양을 맡은 (주)한국자산신탁은 아파트 단지 내의 공원 등이 개방된다는 사실을 입주자 모집공고와 공급안내서에 명시했으나 분양계약서에는 이를 따로 기재하지 않았다.
- (3) 김모씨 등 입주자들 180여명은 분양사인 (주)한국자산신탁, 시공사 E기업 등을 상대로 “한국자산신탁 등이 아파트 단지 내의 공원 등을 24시간 개방하는 것을 제대로 알려주지 않았다”고 주장하면서 분양계약을 취소하고 1인당 1,000만원씩 지급하라는 분양대금반환 청구소송(인지대 등 부담을 피하기 위해 우선 일부 액수만을 청구하였음)을 제기하였다.

2. 대법원 2012다41304 판결의 요지

- (1) 원심은 “분양계약서상 명시되지 않은 사항에 대해 합의하도록 되어 있는 것은 분양자의 목적물 인도나 소유권이전등기의무, 분양계약자의 분양대금 납부의무 등 계약 당사자들 사이의 권리의무에 관해 불명확한 사항을 합의로 결정할 수 있다는 취지이지 이를 들어 목적물인 아파트의 성질이나 상태에 대한 합의를 할 것을 예정하였다고 보기 어렵다”고 보면서 “분양계약서상 대지를 입주자들이 공동으로 사용한다고 규정한 것은 아파트 내 공공 보행통로와 공원 등을 24시간 개방하는 것과 양립할 수 있다”고 판시하였다.
- (2) 원심은 “아파트를 분양받고자 하는 자는 통상 공급안내서를 통해 아파트에 대한 정보를 취득하는 점에 비추어볼 때 김씨 등이 분양계약 체결에 이를 때까지 (공원개방 등이 개방된다는 사실이 고지된) 공급안내서를 전혀 교부받지 못하였다는 것은 거래의 관행상 이해하기 어렵다”면서 “공급안내서뿐만 아니라 E기업과 고양시 홈페이지에 게시된 아파트 입주자 모집공고에도 공원을 개방한다는 내용이 들어가 있어 E기업 등의 고지의무 위반을 인정할 수 없다”고 덧붙였다.
- (3) 아파트 단지 내 공공 보행통로나 공원 등의 24시간 개방은 분양사 등이 입주자들에게 고지하여야 할 의무의 대상이 되는바, 한국자산신탁 등이 그 고지의무를 이행하였다고 본 원심은 타당하고 원고패소 판결을 선고한 원심을 확정한다.

3. 판례 평석

- (1) 위 대법원 판결은 아파트 단지 안에 있는 공원 등을 외부인에게 개방한다는 내용이 분양계약서에는 없더라도 입주자 모집공고와 공급안내서에 기재되어 있다면 아파트 분양회사 등은 고지의무를 이행한 것이므로 입주자는 분양계약을 취소할 수 없다는 취지이다.
- (2) 위 판결은 공급안내서 등에 기재된 내용이 분양계약서와 양립할 수 있는 상황에서 고지의무를 다하였기 때문에 분양계약을 취소할 수 없다는 입장이고, 만약 분양사가 분양계약을 위반한 경우라면 입주자가 채무불이행 등을 이유로 분양사를 상대로 계약취소를 청구하는 것은 가능하다.
- (3) 위 판결에 비추어 앞으로 아파트를 분양받아 입주하려는 사람은 분양계약서뿐만 아니라 공급안내서, 분양 모집공고의 내용도 꼼꼼하게 확인하고 아파트 분양계약을 체결해야 할 것으로 보인다. ▣