



[분양계약] "실거주 가능"으로 분양광고 했어도, 분양계약서에 "숙박시설" 명시했다면 착오 취소 불가 (대법원 2025다217022 판결)

1. 사실관계

(1) 원고들은 생활숙박시설에 관하여 2021. 2.경 분양계약(이하 '이 사건 분양계약')을 체결한 수분양자입니다. 이 사건 분양계약에는 아래와 같은 내용이 포함되어 있었고, 원고들은 같은 취지의 내용을 확인하였다는 취지의 별도 확인서를 작성하여 제출하였습니다.

- '이 사건 건물은 본래 용도 외 타용도로 사용하여서는 아니된다'

- '이 사건 건물은 주택이 아닌 생활숙박시설임을 인지하고 있고, 건물 내 숙박업 운영을 하는 것에 동의하며 이의를 제기할 수 없다'

(2) 분양자인 피고는 직접 또는 공인중개사 등을 통하여 아래와 같은 블로그 게시글을 작성하여 게시되도록 하고, 분양대행사를 통해 실거주 가능이라는 교육자료를 만들어 배포하였으며, 분양대행사는 같은 취지로 수분양자들과 상담하였습니다.

- '주거 및 전월세 임대 등 다양한 운영 가능', '실거주와 위탁운영 선택', '직접 거주도 가능', '실거주 가능'

(3) 한편, 생활숙박시설이 건축법상 영업시설군에 속함에도 불구하고 주거용으로 편법적으로 사용됨에 따라, 국토교통부는 2021. 1. 14. 건축법 시행령 개정을 입법예고 하였고, 이에 따라 2021. 5. 4. '용도별 건축물의 종류'에 관한 건축법 시행령 제3조의5 [별표1]의 15. 숙박시설의 가.항이 아래와 같이 개정되어, 생활숙박시설이 숙박업 신고를 해야 하는 시설임이 명시되었습니다.

건축법 시행령

가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설을 말한다)

(4) 원고들은 '피고의 분양광고를 보고 실거주가 가능하다고 착오하여 분양계약을 체결하였고, 실거주의 의사로 건물을 구입한다는 점을 피고에게 표시하였다. 원고들과 피고는 공통되게 실거주가 가능하다고 착오하였거나 피고가 착오를 유발한 것이다.'라고 주장하며, 계약의 착오 취소에 따른 계약금 반환 등을 구하는 내용의 소를 제기하였습니다.

2. 대법원의 판단

(1) 원심의 판단

원심은, 피고가 광고물, 분양대행사 직원의 상담 등을 통하여 ‘이 사건 건물에서 실거주를 할 수 있다’고 광범위하게 홍보하였고, 생활숙박 시설을 숙박업 외의 용도로 사용하는 것이 금지될 가능성이 매우 높아진 상황에서도 이러한 사정 변경을 원고들에게 고지하지 않았으므로, 착오를 유발한 것이라고 보았습니다.

특히, 이 사건 분양계약에 ‘생활숙박시설의 용도로 사용해야 한다’는 내용이 포함되어 있더라도, 피고가 그 용도 자체에 대해 착오를 유발한 이상 위 문구가 원고들의 착오를 해소한다고 볼 수 없다고 하였습니다. 오히려, ‘숙박업 운영, 공용부,接客대 운영 등의 의무가 있다’는 내용을 피고의 광고, 상담 내용과 결합해 보았을 때, ‘숙박업을 할 경우에 부과되는 의무’ 정도로 인식될 여지가 크다고 보면서, 피고가 원고들에게 주거용으로 사용이 불가능하다는 점을 적극적으로 고지하지 않은 이상, 위와 같은 소극적 문구의 기재만으로 원고들의 착오를 해소하였다고 볼 수 없다고 판단하였습니다.

(2) 대법원의 판단 - “원고들이 생활숙박시설을 주거용으로 사용하는 것이 가능하다고 착오하지 않았다.”

대법원은 원심과 달리 원고들이 착오를 한 것으로 볼 수 없다고 판단하면서 아래와 같은 내용을 근거로 들었습니다.

- ① 피고의 분양홍보물에 ‘주거’, ‘거주’ 등의 문구가 일부 사용되었더라도, 그와 동시에 ‘법적 용도는 숙박시설’, ‘숙박업, 부동산 임대업’, ‘1가구 2주택 무관’ 등의 문구로 일반 주거용 건축물과 차이가 있다는 정보를 상세히 제공하였다.
- ② 생활숙박시설은 제도 도입 당시부터 영업시설군에 해당하여 용도변경 없이 주거용으로 사용하는 것이 법규상 금지되어 있었다. 생활숙박시설이 실제 주거용으로 사용된 일부 사례는 행정기관의 관리, 감독이 이루어지지 않은 상태에서 이루어진 사실상 관행적인 이용형태에 불과하여, 원고들이 주거용으로 사용할 동기로 분양계약을 체결하였다고 볼 수 없다.
- ③ 처분문서인 분양계약서에는 ‘생활숙박시설 외 용도로 사용함에 따른 불이익은 원고들의 부담이며, 피고는 이에 대해 책임을 부담하지 않는다’고 기재되어 있고, 같은 취지로 확인서가 작성되었다. 계약서와 확인서의 문언, 객관적 의미에 비추어 보면, 원고들은 이 사건 건물을 주거용으로 사용할 수 없음을 인식한 상태에서 분양계약을 체결하였다고 봄이 타당하다.

3. 시사점

생활숙박시설의 용도 착오를 이유로 계약 취소를 구하는 단체소송이 증가하고 있는 상황에서, 대법원이 분양계약서와 확인서 등의 내용을 토대로 분양목적물의 용도에 대한 수분양자들의 착오 자체를 인정하지 않는 내용의 판결을 선고함에 따라 관련 소송에 중대한 영향을 미칠 수 있을 것으로 예상됩니다.

한편, 파기환송심에서는 원고들의 예비적 주장에 해당하는 「표시광고의 공정화에 관한 법률」 위반 등에 의한 손해배상청구에 대해서 심리가 이루어질 것으로 보입니다. 대법원은 표시광고의 기만성 판단기준과 관련하여 “기만적인 광고에 해당하는지는 광고 그 자체를 대상으로 판단하면 되고, 특별한 사정이 없는 한 광고가 이루어진 후 그와 관련된 상품이나 용역의 거래 과정에서 소비자가 알게 된 사정 등까지 고려하여야 하는 것은 아니다.”라는 입장이므로(대법원 2017. 4. 7. 선고 2016두61242 판결), 분양계약의 내용과 무관하게 광고 그 자체를 대상으로 하는 손해배상청구에 대한 판단은 지켜보아야 할 것입니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com