

[상가분양] 선임대차계약에 따른 안정적인 임대수익을 기대하고 상가분양계약을 체결하였으나 이후 선임대차계약이 해지된 상황에서 분양사로부터 신규 임대차계약이 체결될 것이라는 취지의 설명 및 입주지원금 및 일정기간 차임을 지급하겠다는 약속을 받고 분양계약을 유지하였다면 수분양자가 선임대차계약의 해지를 양해하였다고 볼 수 있고 또한 실제 선임대차계약이 존재했고 관련 지원 약속도 이행된 이상 기망행위를 인정하기 어려워(대법원 2025다219673 판결)

상가 분양사는 상가 완공 전에 식당 운영자와 상가에 관한 선임대차계약을 체결하였습니다. 이를 토대로 분양대행사 직원은 원고에게 ‘이 사건 상가에 3년간 선임대가 확보되어 있어 상가를 취득하면 안정적인 임대수익을 얻을 수 있다’고 설명하였고, 원고는 이를 들은 후 분양계약을 체결하였습니다. 그러나 약 2개월 뒤에 선임대차계약이 해지되자, 분양대행사 직원은 원고에게 ‘완공일이 확정되면 임대차계약을 체결할 예정이다’는 취지로 설명하고, ‘입주지원금 지원, 6개월 분 차임 지급’을 내용으로 하는 약속서를 작성해 주었습니다. 원고는 결국 임대차계약이 체결되지 않은 상태에서 잔금을 지급하고 상가 소유권을 취득한 후, 분양대행사를 상대로 손해배상을 구하였습니다.

이에 대해 대법원은, 상품의 선전·광고가 기망에 해당하는지는 설명의 구체성·확정성, 실제 사실에 부합하는 정도와 의사결정에 미친 영향을 종합적으로 고려하고, 착오의 적극적 유발 여부와 설명의 계약 편입 여부 등은 부가적으로 고려하여야 한다고 보았습니다. 그리고 이 사건의 경우 분양계약 체결 당시 선임대차계약이 실제 존재하였고, 선임대차계약 해지 후 작성된 약속서에 ‘임대 여부와 무관하게 입주지원금과 6개월분 월차임을 지원한다’는 내용이 포함되어 있어 원고가 선임대차 해지를 양해하였을 가능성이 높다고 판단하였습니다. 또한, 분양대행사 직원이 대출 부족분에 대응하여 합계 6,000만 원을 대여하였고, 입주지원금을 지원하는 등 약속서도 이행하였다고 보았으며, 수익과 시세차익에 관한 설명도 구체적인 약속으로 계약 내용에 편입된 것이 아니라 추상적인 예상에 그쳤다고 보아 기망행위를 인정할 수 없다는 취지로 판단하였습니다.

이 판결은, 선임대차가 포함된 수익형 상가 분양에서 임대수익이나 신규 임대차계약 체결 가능성에 관한 설명이 결과적으로 실현되지 않았다는 사정만으로 곧바로 기망행위가 성립할 수 없고, 설명의 구체성·확정성, 해당 시점의 사실 부합 여부, 수분양자의 인식, 관련 약속의 내용과 이행 여부를 종합하여 판단해야 함을 보여줍니다. 따라서 분양회사와 대행사의 입장에서는 선임대차 해지와 신규 임대 추진 상황을

정확히 고지하고 대체 지원책을 서면화·이행할 필요가 있고, 수분양자의 입장에서는 임대수익과 임차인 확보가 핵심 조건이라면 이를 분양계약 또는 확약서에 구체적으로 명시할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

김종명

변호사

02-316-4236

jmykim@shinkim.com