

대구지방법원 포항지원

제 1 민 사 부

판 결

사	건	2010가합441 손해배상(기)
원	고	서○○ (65****-1****) 외 33명 원고들 소송대리인 변호사 ○○○
피	고	○○건설 주식회사 소송대리인 변호사 ○○○
변	론	종 결 2010. 6. 18.
판	결	선 고 2010. 8. 27.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게, 별지 목록 '청구금액'란 기재 각 청구금액 및 각 위 금원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 1, 2호증의 각 1 내지 28, 을 1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 피고는 포항시 북구 ○○동 ○○○○○ 아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다) 건설사업의 시행사 겸 시공사인바, 2006. 6.경 이 사건 아파트의 건설사업을 착공하였고, 2006. 7. 10.부터 이 사건 아파트 총 59세대에 대하여 사전분양을 실시하여 2006. 10. 25. 59세대 전부에 대하여 사전분양을 완료하였으며, 2008. 8.경 완공하여 포항시로부터 아파트 사용승인을 받았다.

나. 원고들은 현재 이 사건 아파트의 구분소유자들로서, 2006.경 피고와 사이에, 이 사건 아파트 중 별지 기재 동, 호수의 각 세대에 관하여 분양계약을 체결하고, 위 분양계약에 따라 별지 기재 각 분양대금을 지급한 다음 2008. 12. 31.까지 모두 입주를 마쳤다.

다. 그런데 원고들을 제외한 나머지 31세대의 수분양자(이하 ‘잔금미납세대’라 한다)들이 입주를 미루면서 잔금을 납부하지 아니하자, 피고는 2009. 1. 중순경부터 잔금미납세대에 대하여 입주 및 잔금납부를 독촉함과 동시에 신규계약자를 물색하는 등의 노력을 하였으나 여의치 아니하자, 분양대금을 20% 가량 감액하여 할인분양(이하 ‘이 사건 할인분양’이라 한다)을 실시하였다.

라. 그에 따라 피고는 잔금미납세대 중 일부에 대하여는 기존계약자에게 분양대금을 약 20% 정도 감액된 금액으로 할인해주었고, 나머지는 기존계약자와의 분양계약을 해제하거나 명의변경절차를 거쳐 원분양가보다 약 20% 감액한 금액으로 새로이 분양계

약을 체결하였다.

2. 원고의 주장

개별적인 매매계약의 특성 이외에 분양자와 수분양자에게 동일한 권리, 의무가 부과되는 단체계약의 특성도 가지고 있는 사전분양계약의 특성에 비추어 볼 때 피고는 분양계약의 이행과 관련하여 이 사건 아파트의 수분양자들인 원고들과 잔금미납세대를 평등하게 대우하여야 할 의무가 있음에도 불구하고, 잔금을 지급함으로써 계약의 내용을 성실하게 이행한 원고들과 달리 사용 승인 후 잔금을 지급하지 아니한 잔금미납세대에 대하여 오히려 잔금미납에 따른 지연손해금을 포기하고, 나아가 잔금을 감액하여 줌으로써 원고들과 잔금미납세대를 부당하게 취급하였다. 이러한 피고의 할인분양행위는 권리 남용에 해당하고, 신의칙 내지 형평의 원칙에 반하는 불법행위에 해당하는바, 이로 인하여 이 사건 아파트의 가격이 20% 이상 하락함으로써 원고들은 하락된 가격 폭 상당의 재산상 손해를 입었고, 또한 정신적 고통을 받았는바, 피고는 원고들에게 선택적으로 재산상 손해 또는 위자료로 청구취지 기재 금액(= 피고의 분양가액 할인금액) 상당을 손해배상으로 배상할 의무가 있다.

3. 판단

살피건대, 을 2호증의 1, 2, 3의 각 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 아파트 분양계약은 계약 자유의 원칙이 적용되는 사인간의 거래행위로서 분양대금의 결정은 원칙적으로 사적 자치의 영역에 속하는 점, ② 일반적으로 이 사건 아파트와 같은 대규모 아파트 건축이나 분양과정은 상당한 시간을 두고 진행되므로 그 사업기간 동안의 경제사정의 변화나 부동산경기의 변동, 도로나 상권 등 주위 편익시설의 구비 여부나 주변 아파트의 시세 등 여러 사정에 따라 당초 분

양가격과 시가 사이에 차이가 발생할 수 있고, 주택 분양자로서는 이에 대응하여 사업 수익을 확보하고 손실을 최소화하는 방편으로 분양가격을 사후에 변경할 현실적 필요성이 인정되는 점, ③ 특히 이 사건 할인분양은 당시 전세계적인 금융위기에서 파급된 국내 부동산 경기의 악화로 인하여 발생한 피고의 경영상 어려움을 해소하기 위한 방편으로 불가피하게 실시된 것으로 보이는 점, ④ 이 사건 할인분양으로 인하여 이 사건 아파트의 가격이 20% 이상 하락하였다고 단정할 수 없고, 오히려 당시 부동산경기 악화에 비롯된 전국적인 대규모 미분양사태로 인하여 이 사건 아파트의 시가가 하락하였다고 볼 여지도 있는 점 등에 비추어 보면, 갑 3호증의 1, 2, 3, 갑 4호증의 1, 2의 각 기재만으로는 이 사건 할인분양이 권리 남용에 해당한다거나 신의칙 내지 형평의 원칙에 반한다고 보기 어렵다 할 것이므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이영화 _____

판사 권상표 _____

판사 오현석 _____