

November 11, 2024

## 분양광고 미기재, 오기재로 인한 시정명령 및 분양계약 해지 주장에 대한 대응

근래 지방 부동산 경기가 위축되기 시작하면서, 수분양자들 중 일부가 분양자와의 분양계약을 해지하려는 시도가 많아지고 있습니다. 수분양자들이 분양계약을 해지하려는 이유는 다종다양한데, 특히 최근 들어서는 분양자의 분양광고에 법상 기재사항이 포함되어 있지 않은 점을 문제 삼는 경우가 많습니다.

건축물의 분양에 관한 법률(이하 '건축물분양법')은 분양광고에 건축물 용도 등 특정 사항(이하 '필수기재사항')을 반드시 포함하도록 규정하면서(제6조 제2항), 분양광고 내용에 필수 기재사항이 포함되지 않을 경우에는 허가권자가 시정명령을 내리도록 규정하고 있습니다(제9조 제1항). 한편 건축물분양법 시행령은 허가권자로부터 시정명령을 받은 경우를 분양계약서의 해약사유에 포함하도록 규정하고 있습니다(제9조 제1항 제11호).

행정청은 분양광고 미기재, 오기재의 정도를 고려하지 않고 민원을 고려하여 시정명령을 쉬이 내리는 경향이 있으므로, 결국 이러한 행정청의 시정명령이 계기가 되어 일부 수분양자들이 분양계약을 해지해 볼 수 있는 위치에 서게 됩니다.

사업 초기에 이와 같이 일이 발생하는 경우에는 분양광고를 정정하는 방법으로 문제를 해결해 볼 수 있겠지만, 대부분의 경우에는 사업 후반기에 수분양자의 변심으로 이와 같은 문제가 불거지게 됩니다. 결국 분양자로서는 분쟁해결의 방법으로 ① 행정청의 시정명령에 대응하고, 이와 동시에 ② 수분양자와의 분양계약 해지소송(계약금 반환소송 등)에도 대응해야만 합니다.

행정청의 시정명령에 대하여는 시정명령 취소소송을 제기하면서 집행정지 신청을 제기해볼 수 있습니다. 건축물분양법의 시정명령이 기속행위인지, 재량행위인지 다툼의 소지가 있는데 반해, 이로 인한 사익 침해의 정도가 크므로 집행정지 신청이 받아들여질 가능성이 있고, 집행정지 결정을 시정명령의 효력이 정지되었다고 주장하여 분양계약이 해지되지 않는다는 주장 개진이 가능합니다. 시정명령 취소소송에서는 구체적인 처분사유에 따른 대응이 필요한데, 행정청의 처분사유가 분명하다는 가정하에서는 기본적으로 시정명령이 재량행위라는 전제하에 재량권 일탈 주장을 개진해야 할 것입니다.

한편 수분양자와의 분양계약 해지소송에서는 분양계약서의 기재내용, 분쟁의 배경을 고려한 변론이 필요합니다. 건축물분양법 시행령이 허가권자로부터 시정명령을 받은 경우를 분양계약서의 해약사유에 포함하도록 규정하고 있다고 하더라도, 당사자 합의에 의하여 체결된 분

양계약서에 실제로 해약사유(약정해제사유)로 기재되어 있지 않은 이상 시정명령을 받은 것은 약정해제사유가 아니라고 주장할 수 있습니다.

또한 분양계약서에 해약사유로 기재되어 있는 경우라고 하더라도, 대부분의 분쟁사례에서 발견되는 분양광고 미기재, 오기재 사항이 상당히 경미한 경우가 많으므로, 비록 시정명령이 유효하더라도 계약해지에 이를 만한 중대한 원인인지에 관해서는 충분히 다툼이 가능합니다.

한편 분양광고의 오류가 사업 초기부터 존재하는 상황에서 수분양자들이 이러한 오류를 알면서도 분양계약을 이행하다가 분양목적물의 가격이 급락하자 해지사유를 급조해내기 위해 건축물분양법상의 시정명령 제도를 이용하는 것이라면, 해지권이 실효되거나 해지권 행사가 허용되지 않는다는 법리적 주장도 개진이 가능할 것입니다.

이처럼 분양광고 미기재, 오기재로 인한 시정명령 및 분양계약 해지 분쟁에서는 실제 분쟁에 이르게 된 사정을 고려한 세심한 전략 수립이 필수적입니다. BKL 건설팀은 건축물분양법상의 시정명령 및 분양계약 해지 분쟁에 관한 다양한 자문과 분쟁대리 경험을 가지고 있으므로, 이와 관련한 최적의 솔루션을 찾아가시기 바랍니다.

## 관련 구성원

---

### 범 현

변호사

T 02.3404.0194

E [hyun.beom@bkl.co.kr](mailto:hyun.beom@bkl.co.kr)

### 박철규

변호사

T 02.3404.0657

E [choukyoo.park@bkl.co.kr](mailto:choukyoo.park@bkl.co.kr)

### 최철민

변호사

T 02.3404.7637

E [cheolmin.choi@bkl.co.kr](mailto:cheolmin.choi@bkl.co.kr)

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.