

준공 지연되는 콘도미니엄 분양 계약 해제 요구건

소비자의 주장대로 계약금과 중도금 환급으로 종결

■자료/한국소비자보호원 분쟁조정국
■글/오승건(소비자정보국)

휴가철이면 숙박 때문에 곤란을 겪어온 박태식 씨(가명)는 지난 95년 2월, 큰맘 먹고 강원도 설악산 부근에서 분양하는 콘도미니엄 25평형을 분양 받기로 하고 계약을 체결했다.

춘천에 살고 있는 박씨는 집에서 멀리 떨어진 곳이라 휴가철이면 가족들과 함께 편안히 보낼 수 있으리란 생각에, 준공 날짜가 2년이나 남아 있었지만 마음은 벌써부터 들떠 있었다.

분양가 1천6백80만원 가운데 계약금으로 2백50만원을 지불하고 이후 96년까지 5차례에 걸쳐 중도금으로 1천2백50만원을 지불해 총 1천5백만원を支불했다. 나머지 1백80만원은 준공 후 납부하기로 했다.

준공 날짜만 기다리던 박씨는 계속되는 준공 날짜 연기에 점점 불안해지기 시작했다. 곧 준공될 것처럼 광고했던 것과는 달리 회사 사정에 의해 1년이나 넘게 지연되다가 시공 회사가 부도 나는 바람에 공사가 전면 중단되었다. 또 IMF 사태까지 겹친 상태였다.

준공 날짜가 애초에는 97년 2월이었다. 98년 10월로 연기되었고 또다시 2000년 9월로 연기되어 박씨는 더 이상 기다릴 엄두가 나지 않았다.



회사측에서는 시공사 법정관리인이 결정되는 대로 공사가 곧 재개될 것이라며 무슨 일이 있어도 2000년 9월까지 콘도미니엄을 완공하겠다고 했다. 하지만 아직까지 골조 공사만 돼 있을 뿐 나머지 공사는 이뤄지지 않고 있는 상태다.

더 기다릴 수 없다고 판단한 박씨는 해약을 해야겠다고 생각했지만 뜻대로 되지 않았다. 박씨뿐만 아니라 계약을 한 다른 회원들도 그 동안 지불했던 계약금과 중도금 환불을 요구했지만 자금 사정으로 해약 및 환급은 불가능하다는 것이 회사측 입장이었다.

그 대신 부산 해운대와 지리산, 제주도의 체인 콘도를 이용할 수 있도록 예약 서비스를 지속하겠다는 것이 회사측의 배려였다. 하지만 박씨로서는 사는 지역이 춘천이어서 회사측에서 제공하는 체인 콘도는 지리적으로 너무 멀어 실제 사용할 수 없는 조건이어서 수용할 수가 없었다. 박씨는 계약금과 중도금 환급을 요구했으나 회사측으로부터 거절당했다.

공정거래위원회의 콘도미니엄 표준약관에 의하면 '사업자의 준공 지체 등의 사유로 콘도의 이용 예정일로부터 3개월을 초과하여 이용할 수 없게 되는 경우에는 계약을 해제할 수 있으나, 다만 준공 지체가 부득이한 사유에 의한 것으로서 다른 콘도를 이용할 수 있게끔 할 경우에는 그러하지 아니하다' 라고 돼 있다.

그러나 박씨는 실질적으로 회사측에서 제공하는 체인 콘도를 이용할 수 없는 여건이어서 중도금 환급을 계속 요구해 왔다. 이에 사실 조사 결과 회사측의 계약 불이행임으로 결론 지었다. 즉 아무리 회사측의 부득이한 사유라 하더라도 콘도미니엄의 공사 기간이 당초보다 4년 넘게 연장되었고 이 때문에 박씨 입장에서는 장기간의 경제적 손실을 초래하였으므로 박씨에게 계약 해제권을 인정하는 것이 신의성실의 원칙에 비추어 마땅하다는 것이다.

또한 회사측에서 2000년 9월까지 콘도를 준공한다고 하지만 공사가 전면 중단된 상태에 있는 현 시점에서 박씨가 이미 낸 계약금과 중도금 환급을 요구하는 것은 충분히 이유가 있다고 판단했다. 따라서 회사측이 박씨에게 기지불 대금을 환급하는 것으로 종결됐다.



XXX

95년 2월 25평형 콘도미니엄을 1천6백여만원에 계약한 박태식 씨. 당초 준공 예정일은 97년 2월이었으나 시공 회사가 부도 나는 바람에 언제 준공이 될지 모르는 상태여서 분양 계약 해제를 요구했다. 소비자분쟁조정위원회는 콘도 업체에게 박씨가 낸 계약금과 중도금 등 1천5백만원을 환급하라고 결정했다.

XXX



▶조정 결정 사항

콘도미니엄 회사는 박태식 씨에게 이미 납부한 계약금과 중도금 등 총 1천5백만원을 환급한다. 만일 정해진 날짜까지 환급하지 않을 때에는 연 1할5푼의 비율에 의한 이자를 가산하여 지급한다.●