시행사와 체결한 특약, 신탁사엔 효력 없어

여 지 윤 변호사의
부동산 세상

갑은 신탁사와 근린생활시설 1개 점포에 대한 분양계약을 체결했습니다. 갑은 시행사가 위 근린생활시설에 대형병원이 입점된다고 하면서, 입점되지 않을 경우 분양계약을 해제할 수 있다고 해 이를 믿고 분양계약을 체결한 것이었습니다. 그러나 기대했던 대형병원은 입점되지 않았습니다. 갑은 이를 이유로 분양계약을 취소하거나 해제할 수 있을까요?

이와 유사하게, 분양과정에서 시행사가 점포의 환매를 특약하거나 지원금을 지급해주기로 하는 내용의 특약을 제안하기도 합니다. '위약금 없이 분양계약을 해제할 수 있는 권리'를 인정한다는 특약을 체결하는 경우도 더러 있습니다. 이러한 특약들이 이행되지 않는 경우, 수분양자는 분양계약 자체를 취소하거나 해제할 수 있을까요?

먼저, 갑이 체결한 특약서에 계약의 당사자로 누가 기재돼 있는지부터 살펴봐야 합니다. 특약서에 계약당사자로 신탁사가 기재돼 있지 않고 시행사만 기재돼 있다면, 원칙적으로 수분양자는 시행사에만 특약의 효력을 주장할 수 있을 뿐입니다.

따라서 수분양자는 신탁사에게 특약의 효력을 주장할 수는 없습니다. 그러므로 특약서상의 내용이 이행되지 않았다고 해서 분양계약의 취소나 해제를 주장하기도 어렵습니다. 이러한 특약은 분양계약과 '전체적으로 하나의 계약'으로 불가분의 관계에 있으므로, 특약의 불이행을 이유로 분양계약의 취소나 해제를 주장해 볼 수도 있을 것입니다.

그러나 이 역시 받아들여지지 않을 가능성이 큽니다. 법원은 시행사가 수분양자에게 점포의 할인분양이나 환매를 약정한 특약들 모두 "분양계약과 일체를 이룬다고 보기 어렵다"고 판단했습니다(의정부지방법원 고양지원 2021. 12. 10. 선고 2020가합77858 판결, 서울고등법원 2022. 9. 29. 선고 2022나2001211 판결).

위 특약들 모두 시행사가 신탁사 관여 없이 단독으로 체결한 점, 심지어 분양계약과 모순된 내용을 담고 있다는 점 등에서 분양계약과 일체를 이룬다고 볼 수 없다는 것입니다. 따라서 특약에 대한 불이행, 착오, 기망이 있었다고 하더라도 분양계약에는 어떠한 불이행, 착오, 기망도 없었으므로 분양계약을 해제하거나 취소할 수는 없다고 봤습니다.

유사한 사건으로, 시행사가 수분양자에게 '수분양자가 분양계약을 해지할 경우 위약금을 납부하지 않고 납부한 계약금 전액을 환급해 주겠다'는 해제권 유보특약이 담긴 확약서를 작성해 줬습니다. 이에 수분양자가 분양계약을 해제하면서, 신탁사에게 계약금을 반환해 달라는 소송을 제기한 사건이 있었습니다.

이 사건에서도 대법원은 "확약서는 위탁자(시행사) 명의로 작성된 것이고, 그 내용에서도 수탁자인 신탁사가 전혀 언급되어 있지 않다"는 점을 들어, 수분양자의 청구를 기각했습니다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2011다26070 판결).

이 사건에서 수분양자는 '민법 제126조의 표현대리'가 적용돼야 한다는 주장도 했습니다. 그러나 법원은 "시행사에게 대리의사가 있었다고 볼 수 없고, 수분양자가 신탁사에 별다른 확인도 하지 않은 점에서 시행사가 신탁사를 대리해 확약서를 작성할 권한이 있다고 믿을만한 정당한 사유가 있다고 보기도 어렵다"며 민법 제126조 표현대리도 적용되지 않는다고 판단했습니다.

/법무법인 바른

정치싸움에 밀려난 정책서민금융

기자 수첩
나 유 리
〈금융부〉

지난달 가계대출이 10개월 만에 감소세로 돌아섰다. 주택담보대출은 여전히 증가했지만, 신용대출을 포함한 기타 대출이 감소했기 때문이다.

금융권은 지난달 신용대출 등 기타 대출이 감소한 이유로 상여금을 들었다. 연말·연초 상여금과 설 명절 상여금이 더해지며 소비자들이 고금리 신용대출을 갚았다는 것이다.

다만 이 답변에는 의문점이 생긴다. 신용대출은 지난해 초부터 꾸준히 감소했기 때문이다.

은행권 신용대출은 지난해 1월 -1.5조원을 시작으로 2월과 3월 각각 2.8조원, 2.2조원 감소하는 등 연간 5조9000억 감소했다.

가계부채를 줄이겠다고 했지만, 주택담보대출은 꾸준히 증가해 1년간 52조원이 증가한 반면 신용대출은 -5조원을 기록했다는 설명이다. 신용대출은 개인의 신용도를 기반으로 빌리는 대출로 주로 생활비 마련, 긴급자금 마련, 학자금 마련을 위해 쓰인다. 집을 사기 위해 받는 대출은 여전히 증가하고 있지만 생활비 명목의 대출은 줄었다는 것이다.

은행이 신용대출을 줄이면 이에 밀려난 소비자는 고금리 대출을 제공하는 저축은행, 카드사 등 제2금융권을 찾을 수밖에 없다. 이는 부채 상환 부담으로 이어져 경제활동을 어렵게 만든다.

현재 우리나라는 비상계엄 사태 이후 정책 서민금융의 증액 논의가 중지돼 기존 예산안이 국회를 통과한 상태다.

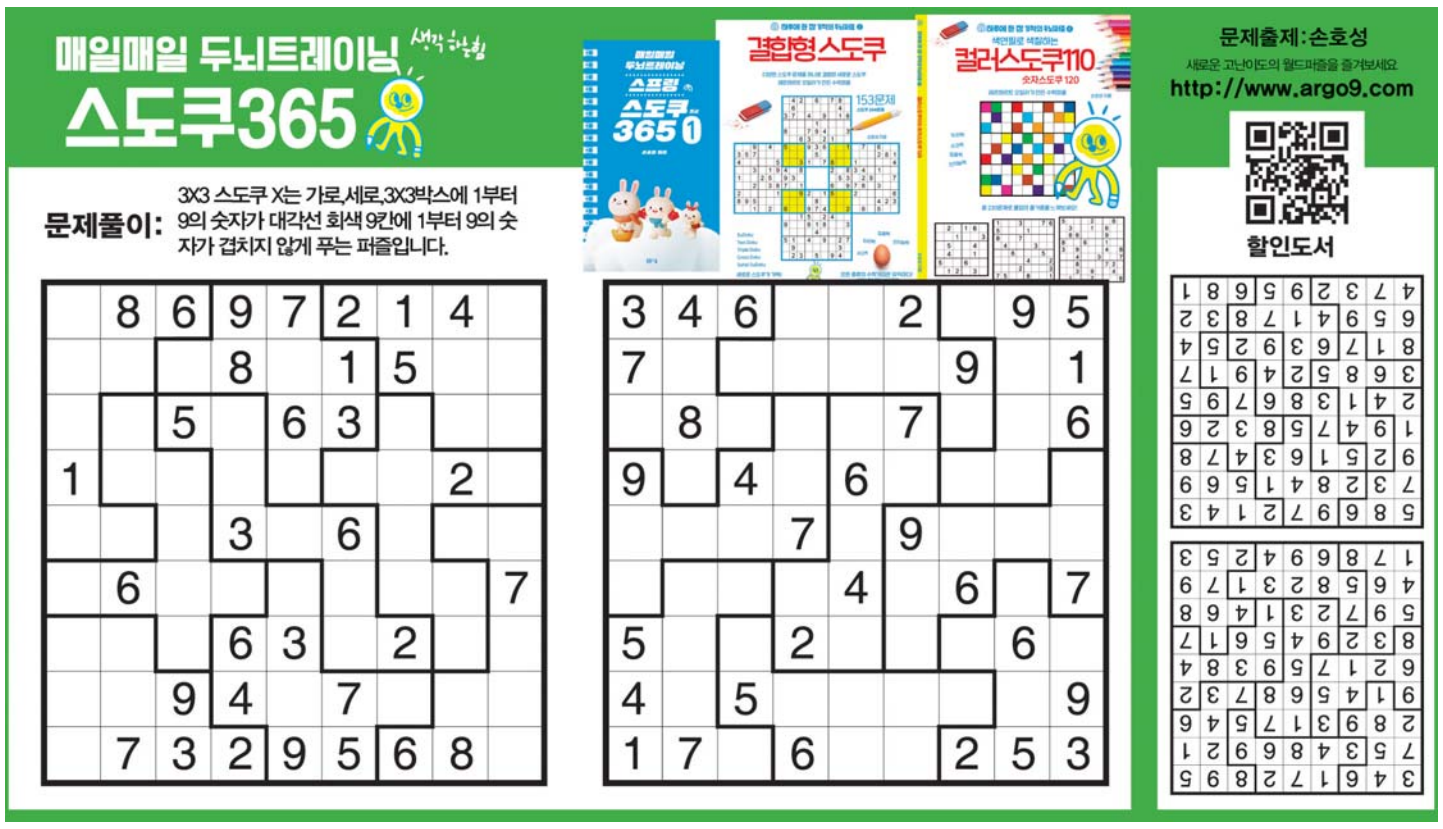
저신용자 특례 보증의 공급 규모는 1700억원으로 책정돼 전년(2800억원) 대비 1100억원 줄었고, 대학생 등 사회초년생이 1200만원까지 빌릴 수 있는 햇살론 유스는 올해 2000억원 공급해 전년(3000억원)대비 1000억원 감소했다.

속담에 쥐도 도망갈 구멍을 보고 쫓는다는 말이 있다. 도망갈 곳이 없으면 쥐가 거세게 반항해 피해를 입기 쉬우므로 도망갈 구멍을 내주고 쫓으라는 의미다.

지금 궁지에 몰린 서민 등 취약계층을 정책서민금융으로 지원하지 않으면 되레 경제적 재기를 막아 내수경기 회복은 더욱 더뎌질 수 있다.

가계부채를 잡기 위해 신용대출을 줄여야 한다면, 정책 서민금융의 예산을 확대해야 한다. 한쪽이라도 빚의 굴레에서 나올 방안을 마련하는 것이 필요한 시점이다.

/yul115@metroseoul.co.kr



오늘의 운세

2월 13일 (음 1월 16일) http://www.saju4000.com

36년생 내 것이 아닌 것은 과감히 포기해야. **48년생** 기쁨과 근심은 종이 한 장차. **60년생** 바람이 불어도 모두 흔들리는 것은 아니다. **72년생** 공짜를 바라지 말고 투자를 해라. **84년생** 김칫국부터 마시지 말고 앞뒤를 잘 살피자.

37년생 주변의 행복이 나의 행복이다. **49년생** 목표를 세우고 온 힘을 기울이자. **61년생** 날씨 탓만 하지 말고 일단 밖으로 나가라. **73년생** 집 나오니 가면 갈수록 첩첩산중. **85년생** 소띠 지인이 어려운 일을 도와줘 쉽게 해결.

38년생 비정상적인 만남은 반드시 말썽을 부린다. **50년생** 분수를 지켜 성의를 다하라. **62년생** 손재수가 있으니 쇼핑을 하는 것도 방법. **74년생** 거울은 반드시 혼자 웃지 않는다. **86년생** 믿은 만큼 좋은 결과를 가져오니 믿어라.

39년생 모래 위에 세운 성은 바람 불면 날아가 버린다. **51년생** 꽃이 아름다운 건 잘해야 열흘이다. **63년생** 가족 간에도 신용은 지켜야 한다. **75년생** 초조해하지 말고 좀 더 기다리면 된다. **87년생** 때로는 내용보다 포장이 중요하니.

40년생 비상금을 활용하여 도움이 된다. **52년생** 사공이 많으면 배가 산으로 가니 의견통일이 먼저 아닌가. **64년생** 누구를 위한 희생인지. **76년생** 반려 아가를 키우려면 심사숙고해야. **88년생** 다람쥐 쳇바퀴 돌리듯 단조로운 하루.

41년생 머리보다 가슴으로 느끼는 일을 하라. **53년생** 이성을 만나 지출이 많다. **65년생** 좋은 것을 포기하고 마음이 아프다. **77년생** 사소한 인연이라도 소홀히 대하지 마라. **89년생** 어느 길로 가도 목적지에 도달하는 운 좋은 날.

42년생 종로에서 뺨 맞고 한강에 가서 분풀이하려 하겠다. **54년생** 비 온 뒤에 땅이 더 굳는다. **66년생** 뜻하지 않은 행운이 흡족하다. **78년생** 조직 생활에서 수박 겉핥기로 다니지 않도록. **90년생** 가는 사람도 내게는 소중한 사람이다.

43년생 막혔던 금전운이 해결된다. **55년생** 어떤 결과도 다 내 탓이니 원망하지 마라. **67년생** 마음먹었다면 쇠뿔도 단김에 빼라 했는데. **79년생** 신선한 먹을거리를 선물받는다. **91년생** 돼지를 사기 전에 돼지우리를 먼저 만드는 계획을.

44년생 뒤돌아보지 말고 앞만 보고 전진하라. **56년생** 구슬이 서 말이라도 꿰어야 보배이다. **68년생** 스스로 희망을 만들어 가라. **80년생** 생각 보다 기다림이 길어질 수 있다. **92년생** 이제는 돌아갈 수 없기에 지난날이기에 더 생각난다.

45년생 습관이 주는 편안함을 이겨야 뜻을 이룰 수 있다. **57년생** 우는 아이는 달래야 한다. **69년생** 가까운 사람의 병문안 갈 일이 있다. **81년생** 감나무 밑에서 감 떨어지기를 기다리는 격. **93년생** 오늘이 시작하기 좋은 날이니 움직여라.

46년생 보석비가 쏟아져도 욕심 많은 사람은 만족을 모르니 마음을 비워라. **58년생** 자신감은 내면에서 온다. **70년생** 입을 무겁게 하고 사람을 만나라. **82년생** 바로 옆에 의외의 귀인이 있다. **94년생** 아침에 집 안 청소를 시작하여 정리를.

47년생 큰 단체에서 일거리를 맡는다. **59년생** 문서로 인한 이익이 있다. **71년생** 가야 할 길은 많이 남았는데 지친다. **83년생** 순풍에 돛을 달듯이 마음먹은 일이 순조로운 하루. **95년생** 홍도가 가슴이 아프게 왜 울었는지 살아보니 알겠더라.

김상회의 四季

행운은 어디에 ②

사람들은 행운이 그냥 하늘에서 떨어지는 줄 안다. 그러나 원인을 짓지 않으면 일어날 수 있는 일이 아니다. 의외로 많은 사람이 복권도 사지 않으면서 로또 당첨과 같은 행운을 기대한다. 물론 복권을 샀다 해서 복권에 다 당첨되는 것은 아니다. 큰돈에 당첨되는 것은 조상님 덕이나 횡재라고 하는 큰 운이 있지 않으면 어렵다는 것도 다 안다. 그러니 좋은 꿈이라도 꿨다고 생각되면 대부분 사람이 복권부터 사는 것이리라. 세상에는 경제적으로 넉넉한 사람보다 어려움에 시달리는 사람들의 숫자가 훨씬 많다. 돈을 벌려 해도 월급은 빤하고 물가는 상대적으로 치솟으며, 돈 나갈 데는 또 왜 그리 많은지 그렇기에 횡재를 바라는 것이 무리는 아니기도 하다. 그래서 팔자소관을 탓하기도 하고 돈방석에 앉는 사람들이나 운동선수를 부러워하기도 한다. 인기를 얻어 엄청난 부를 얻는 연예인들이나 운동선수들이 그만큼의 땀과 노력이 있었다는 건 많이 간과하는 것 같다. 물론 돈이 돈을 버는 것은 현대 자본주의의 메커니즘이기도 하지만 노력도 없이 누워서 감 떨어지듯 돈을 버는 건 아니란 얘기다. 큰 부자는 하늘이 낸다고 한다. 이 말이 함축하고 있는 것은, 큰 부자는 전생에 그 복 밭의 원인을 지었다는 것이고 현생에 그 복 밭이 발현되었다는 뜻이다. 사주 명조는 전생의 업의 결과물이다. 그리고 그 큰 부자들이 이생에 태어나 가만히 감 떨어지기만을 기다린 것이 아니다. 사업을 일구기 위해 처절한 노력과 인고의 시간을 견뎌낸 결과다. 작은 부자는 성실함에서 나온다는 것은, 근면하게 노력하면 최소한 남에게 피해 주지 않으며 자기 삶을 깔끔하게 살아갈 수 있는 원천이 된다는 얘기다. 행운을 따로 바랄 것이 없다. 성실만 해도 작은 부는 따라오니 이것이 행운 아니겠는가.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상회 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro 메트로미디어
서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발 행·편 집 인	이 장 규	편집국장	윤 휘 종
인 쇄 인	중앙일보(주)		
광고문의 / 독자센터	02)721-9851,9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5610호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1714호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.