

상가·부동산 분쟁 FAQ

상가 분양계약 취소·해제, 상가 기둥 하자, 공사대금 분쟁 대응 가이드

- 상가 분양 계약 취소, 상가 내부 기둥 하자, 상가 분양대금 반환, 부동산 계약 해제, 상가 손해배상, 인테리어 하자 분쟁, 중도금·잔금 지급 거절 등 상가·부동산 분쟁은 고액 자산이 걸린 복합적 법률 문제입니다.
- 특히 상가 분양 과정에서 기둥·방화벽 등 구조적 하자가 고지되지 않았거나, 계약 목적을 달성할 수 없는 상태라면 계약 취소·해제가 가능한지 여부가 핵심 쟁점이 됩니다.
- 또한 공사대금 분쟁이나 부동산 매매계약 이행거절 문제 역시 건축물분양법 등에 따른 정밀한 분석이 필요합니다.

I. 상가 분양 계약 취소·해제 관련 FAQ

Q1. 분양받은 상가 내부에 기둥이 있다면 계약을 취소할 수 있나요?

가능합니다.

다만 단순히 “기둥이 있다”는 사실만으로는 부족하며, 다음 요소 등이 핵심입니다.

- ✓ 계약 당시 구체적 고지 여부
- ✓ 기둥의 위치·크기·사용 제한 정도
- ✓ 상가의 사용가치·교환가치에 미치는 영향

기둥의 존재와 크기, 분양 후 활용 가능성 등을 종합하여 기둥이 상가의 경제적 가치에 상당한 영향을 주는 경우, 분양대행사가 수분양자에게 분양계약 당시 기둥의 존재를 알렸어야 하는 고지의무가 인정될 수 있으며, 이 경우 기둥의 존재를 알리지 않으면 고지의무 위반이 됩니다.

실제 사례에서는 출입 동선을 방해하는 기둥이 존재함에도 불구하고 분양계약 당시 기둥에 대하여 일반 수분양자가 인지할 수 있는 고지하지 않았음을 인정받아, 분양계약 취소 및 매매대금 전액 반환 판결을 이끌었습니다.

Q2. 도면에 표시가 있었다면 고지의무를 다한 것 아닌가요?

반드시 그렇지는 않습니다.

법원은 단순 도면의 네모표시('□')만으로는 일반 수분양자가 구조적 영향을 구체적으로 인식하기 어렵다고 판단한 바 있습니다.

법원은 적어도 해당 표시가 기둥을 의미한다는 안내 문구가 존재한다거나, 분양대행사 직원들의 관련 설명이 존재하는 경우에 기둥에 대한 고지의무를 다하였다고 판시하는 경향이 강합니다.

Q3. 여러 명이 함께 소송하면 유리한가요?

집단적 분쟁의 경우, 다수의 수분양자의 공통된 주장에 의하여 수분양자의 주장의 신뢰도가 높아지며, 수임료 및 감정료를 다수의 수분양자들이 함께 부담하게 되므로 경제적으로도 부담이 적어지게 됩니다.

실제 법률사무소 A&P가 다룬 상가건물 내 기둥으로 인한 수분양자 43명 집단 사건에서는 아래와 같은 결과를 이끌어 냈습니다.

- ✓ 계약 취소·해제 전부 인용
- ✓ 감정가액 90% 손해배상 인정
- ✓ 소송비용 상대방 부담

II. 상가 하자·손해배상 FAQ

Q4. 상가 하자 손해배상은 어떻게 산정되나요?

일반적으로 다음 기준을 사용합니다.

- ✓ 가치 하락 비율
- ✓ 감소된 활용 가능 면적

- ✓ 임대 수익 감소 가능성
- ✓ 가시성 침해의 정도

명확한 손해배상액 확정을 위하여 일반적으로 법원의 감정 절차를 밟습니다.

Ⅲ. 인테리어 · 공사대금 분쟁 FAQ

Q5. 인테리어 하자가 있어도 공사대금을 전액 지급해야 하나요?

아닙니다.

인테리어 계약서에 약정한 내용에 따라 다르나, 일반적으로 인테리어 하자가 존재하는 경우 공사대금과 하자에 따른 손해배상액을 상계하여 지급하는 경우가 많습니다.

즉, 하자가 인정되면 아래 내용이 가능합니다.

- ✓ 하자보수청구
- ✓ 하자보수에 갈음한 손해배상
- ✓ 공사대금 상계

실제 사례에서는 하자 감정 결과를 토대로 손해배상액을 공사대금에서 상계하여 잔여금만 지급하는 화해권고결정이 내려졌습니다.

다만, 하자가 발생한 경우 하자에 대한 보수를 요청할 수 있으며, 인테리어 업자가 요건에 맞게 보수를 모두 완료한 경우라면, 하자보수에 갈음하는 손해배상 청구는 어려울 수 있습니다.

Q6. 하자 여부는 어떻게 입증하나요?

객관적 감정 절차가 가장 중요합니다.

- ✓ 법원 감정 신청
- ✓ 전문가 의견서
- ✓ 시공 내역 검토
- ✓ 계약 내용 비교

등을 통해 하자 범위와 비용을 구체적으로 산정합니다.

만일, 법원의 감정 절차 없이 이미 타 인테리어 업체를 통해 하자 보수를 완료한 상황이라면, 하자 당시의 상황을 알 수 있는 사진 및 영상, 인테리어 업자와 주고받은 문자나 통화 내역을 잘 보관하여 객관적인 증거자료로 사용하는 것이 중요합니다.

IV. 부동산 계약 이행거절 FAQ

Q7. 매수인이 중도금·잔금 지급을 거부하면 계약을 해제할 수 있나요?

단순 지연이 아니라 ‘이행거절’에 해당하면 계약 해제가 가능합니다.

이행거절이란, 상대방이 명확히 계약을 이행하지 않겠다는 의사를 표시한 경우를 말합니다.

단, 계약서에 약정한 바에 따라 계약 해제 절차는 상이할 수 있습니다.

Q8. 매매계약을 체결하고 계약금까지 지급하였음에도 불구하고 제3자에게 매도된 경우 어떻게 하나요?

현물로 계약을 이행하는 것이 불가능하면 가액 반환을 청구할 수 있습니다.

Q9. 매수인의 책임으로 계약이 해제 된 경우 계약금은 몰수할 수 있나요?

계약서에 위약금 조항이 있다면 위약금으로서 계약금 몰수가 가능합니다. 또한, 계약서 약정에 따라 추가 손해배상 청구가 가능할 수 있습니다.

V. 상가·부동산 분쟁 공통 FAQ

Q10. 상가 하자 사건은 소송 외 방법은 없나요?

소송 외에 시행사 또는 시공사와 조정·합의를 통해 분쟁을 해결하실 수 있습니다.

다만, 일반적으로는 소송을 통해 법적 압박이 선행되어야 실질적 협상이 높아질 가능성이 있습니다.

Q11. 가장 위험한 대응은 무엇인가요?

- ✓ 감정 없이 임의 합의
- ✓ 계약 유지 의사로 오해될 행동
- ✓ 잔금 지급 후 문제 제기
- ✓ 증거 확보 지연

따라서 전문가와 함께하는 초기 전략이 매우 중요합니다.

VI. 법률사무소 A&P의 상가·부동산 분쟁 대응 원칙

법률사무소 A&P는 상가·부동산 분쟁을 다음과 같이 구조화합니다.

- ✓ 계약 체결 경위 분석
- ✓ 고지의무·하자 등 관련 법리 검토
- ✓ 법원 감정 전략 수립
- ✓ 취소·해제·손해배상 병합 주장
- ✓ 소송 외 가압류·집행 병행

상가 분쟁은 단순 계약 문제가 아니라, “계약 목적 달성 가능성”을 중심으로 판단됩니다.

상가 분양계약 취소, 상가 기둥 하자, 공사대금 분쟁, 부동산 계약 해제 문제는 금액이

크고 파급 효과가 큽니다.

초기 대응에 따라 전액 반환, 손해배상 확대, 계약 유지 등 결과가 크게 달라질 수 있습니다.

현재 분쟁이 진행 중이라면, 사건 구조부터 정확히 분석받는 것이 중요합니다.

법률사무소 A&P는 상가·부동산 분쟁에서 다수의 전부 인용 및 합의 성과를 바탕으로 전략적 대응을 제공하고 있습니다.

감사합니다.