

글. 성승환_ Seong, Seung-hwan

정부법무공단 변호사

온타임 옵션제 이행을 위한 설명 의무

Duty of the explanation for
praising on-time option system.

사안의 개요

- (1) 2011년 주식회사 롯데건설은 부산 구서동 주공아파트 재건축조합과 조합원들 소유의 아파트를 철거하고 50개동 규모의 '구서동 롯데캐슬 골드' 아파트를 신축하는 공사계약을 체결하였다. 그리고 계약서에는 "건본주택 마감재와 동등 이상의 최신 시설 및 자재를 사용하고 온타임 옵션제를 적용한다"는 내용이 포함되었다.
- (2) 롯데건설은 2002년 8월경 분양신청 안내를 위해 조합원들에게 배포한 카달로그를 통하여 온타임 옵션제를 설명하였으며, 입주 전 품평회에서 마감 품목을 최신 자재로 교체한다고 안내한 후 조합원들의 일부 의견을 반영해 건물을 완공하였다.
- (3) 재건축조합은 롯데건설을 상대로 건설사가 온타임 옵션제를 시행하기로 약정하였는데도 입주 시에 새로운 모델하우스를 건축하거나 품평회 개최를 통한 의견수렴 없이 공사를 진행하였으므로 계약불이행으로 인한 손해배상금 또는 부당이득금 10억을 지급하여야 한다고 주장하면서 소송을 제기하였다.
- (4) 제1심·제2심은 일부 조합원들이 마감 자재 등에 대한 의견을 제출하였고 당초 모델하우스에서 제시되었던 것에 비해 바닥과 천정 마감재를 업그레이드하고 도어록을 최신형으로 변경한 사실이 인정된다고 보아 원고(재건축조합) 패소 판결을 내렸다. 이에 재건축조합이 상고하였다.

대법원 2013. 10. 31. 선고 2011다99337 판결의 요지

- (1) 대법원은 원심(제2심) 판결을 깨고 사건을 부산고등법원으로 돌려보냈다.
- (2) 대법원 담당재판부(민사2부)는 판결문에서 "온타임 옵션제는 입주 예정자들에게 새로운 유형의 마감재를 선택할 수 있는 기회를 제공하는 것"이라면서 "롯데건설이 온타임 옵션제 약정을 이행했다고 하려면 단순히 분양 당시에 모델하우스를 건축하고 입주예정자들로부터 마감 자재에 대한 의견을 수렴해 이를 일부 반영한 것만으로는 부족하다"고 설시하였다.
- (3) 또한, 대법원 담당재판부는 "롯데건설은 적어도 입주 시점에 즈음해 품평회 등을 통해 조합원들에게 분양 당시의 마감 자재를 최신 자재로 교체할지 여부를 선택할 수 있는 기회를 제공했어야 하며, 롯데건설은 온타임 옵션제 약정을 이행하지 않았다고 볼 여지

가 충분한데도 이를 이행했다고 본 원심은 온타임 옵션제 약정에 의한 의무에 관한 해석을 잘못된 위법이 있다”고 밝혔다.

판례 평석

- (1) ‘마이너스 옵션제(Minus Option)’란, 사업 시행자가 아파트 골조 공사와 미장 마감공사 까지만 하고, 나머지 인테리어는 입주자들이 마음에 드는 욕조, 벽지, 마루, 샤워부스 등을 골라 아파트 매매계약 때 건설사에 시공을 의뢰하는 것이다.
- (2) ‘온타임 옵션제(On-Time Option)’란, 준공시점을 기준으로 최신 마감재로 바꾸는 것으로 모델하우스 개관 시 최신으로 평가되던 마감재도 입주일이 다가오면서 구식으로 전락하기 때문에 건설업체들은 입주 6개월~1년을 앞두고 입주예정자들에게 새로운 인테리어를 선택할 기회를 주는 것이다.
- (3) 온타임 옵션제는 당장은 분양가를 낮추는 효과를 볼 수 있지만, 아파트 공사기간 중에 자재비가 오를 경우 부담은 오히려 늘 수도 있고, 분양가에 마감재를 포함하고 있기 때문에 부풀려진 분양가가 있을 수 있으며, 개별적 인테리어업자를 선정해 시공하면 비용이 증가할 수도 있다.
온타임 옵션제의 경우, 골조나 미장 등의 감리비를 변경할 때 감리 업체와의 분쟁은 물론 마감 공정에 대한 책임감리가 불분명해 하자 발생시 서로 책임을 떠넘기는 일도 발생할 수 있다. 온타임 옵션제를 도입한 금정구 롯데캐슬 골드의 경우 분양당시의 계약 조건을 이행하지 않고 입주 예정자들의 동의 없이 인테리어 공사를 진행해 법적 분쟁을 야기하였다.
- (4) 대법원은 위 2011다99337 판결에서 재건축 시공을 맡은 건설회사가 별도의 품평회를 통해 재건축조합원들의 의견을 수렴하는 과정을 거치지 아니하였다면 ‘온타임 옵션제’ 계약이행을 제대로 하지 아니한 것으로 보아야 함을 밝혔다. 온타임 옵션제를 둘러싸고 아파트 시공사와 입주자, 인테리어 업체 간에 책임 소재에 관한 분쟁이 끊이지 않는 바, 위 판례에 비추어 보면 품평회에서의 의견수렴 절차 및 입주시점의 선택의 기회 부여 여부가 책임에 대한 근거가 될 것이다. ㉮