

## ■ 건설 · 부동산 판결

**[하급심] 중도금 무이자 광고 후 분양원가에 이자 포함해도 위법하지 않다.**



### ■ 사실관계

건설사가 아파트를 분양하면서 중도금 무이자라고 홍보하였으나, 아파트 분양가 중 일반운영시설경비 항목에 무이자 금융비용을 포함하였다.

입주과정에서 이러한 사실을 안 입주자들이 건설사를 상대로 부당이득반환, 손해배상 청구의 소를 제기하였다.

### ■ 법원의 판단

법원은, 첫째 광고에서 중도금 무이자란 단 4개의 단어뿐이라서 이 문구에 중도금 이자가 분양대금에 반영되지 않는 완전무상의 의미까지 담겨있다고 볼 수 없는 점,

둘째, 이동통신사들이 무효통화문자 요금제라고 광고하지만 실제 고객들도 무료 통화에 대한 가격이 실제로 요금에 포함되지 않는 완전무상이라고 생각하지 않는 데, 이는 숙박 예약시의 조식무료제공, 상품구매시의 1\*1 광고 등과 같이 일상 거래에서 자주 사용되는 계약조건이고, 이러한 거래에서 원가가 대금에 반영되지 않는다고 생각하는 것은 일반적 경제관념이 아닌 점,

## ■ 건설 · 부동산 판결

세째, 대우건설은 분양가 상한금액 한도 내에서 분양가격을 결정하여 중도금 무이자를 넣었다고 하더라도 분양가 상한제 위반으로 볼 수 없는 점을 들어 입주자들의 청구를 기각하였다.

### ■ 평가

통상 아파트 분양에서 분양이 잘 되지 않는 경우에 건설사들이 중도금무이자 광고를 많이 사용하고 있는데, 이는 아파트 매매가격과는 별도의 영역인 점, 분양가격은 이미 평당 정해져 있는 것이므로, 중도금 대출에 대한 이자를 건설사가 부담하는 중도금 무이자 용자는 분양가격 산정에 영향을 미칠 수 없는 요소이다.

따라서 중도금 무이자 비용을 건설사의 분양가에 넣었다 하더라도 그 가격과 중도금 무이자를 포함한 기타 조건을 검토하여 분양여부를 결정하는 것이므로, 단순히 무이자 금융비용을 분양가에 포함시킨 것만으로 위법으로 보기는 어렵다고 판단된다. 다만, 무이자 금융비용을 분양가에 산입할 경우에 주변의 시세, 품질 등에 비추어 분양가가 비정상적으로 높고, 이러한 광고과정에서 수분양자들에게 허용되는 한계를 벗어난 광고행위가 있었다고 한다면 분양 계약 취소 등도 고려될 수 있을 것이다.