

안녕하세요.

먼저 서면으로 문의 드리겠습니다.

소송을 걸려고 하는게 아니고 상대방이 소송을 하겠다고 하여 미리 대비하고자 합니다.

저와 아내 공동명의로 2017년 3월에 파인힐 12차라고 선전한 아산시 둔포면 소재 미군렌탈용 2층 단독주택 분양계약을 (주)센트럴이란 회사와 하였습니다. 계약서 상 입주예정일은 2018년 1월 28일이고 지체상금은 1개월 미만 이하 9%, 1개월 이상 11%로 계약서에 명기되어 있습니다.

착공은 계속 지연되었고 2018년 6월 센트럴에서 지체상금에 대한 공문이 왔으며 2018년 7월부터 지체상금을 카운트하겠으며 이의가 없으면 동의하는 것으로 간주하겠다는 내용이었습니다.

저는 이에 동의못하며 계약서 상 입주예정일인 2018년 1월부터 카운트해야 한다는 회신을 내용 증명우편으로 보냈고 이후 통화에서 그렇게 해주겠다는 답변을 들었습니다.

착공은 계속 지연되었고 2019년 5월 (주)주본이란 회사에서 센트럴과의 계약을 인수해서 계약자 명의의 도급공사로 진행해야만 공사를 빨리 진행해서 2019년 말에는 공사를 완료하겠다고 하며 계약 변경을 종용했고 원계약과 똑같은 주본과의 분양계약서 및 원계약이 유효하다는 합의서를 작성하고 계약을 변경해줬습니다.

참고로 센트럴의 대표는 주본 회장의 딸입니다.

그러나, 공사는 계속 늦어져 2021년 6월 초에야 준공허가가 났고, 대출을 제외한 잔금 5,600만 원을 초과한 지체상금이 발생하여 2018년 1월부터 2021년 6월까지의 지체상금을 계산하면 공사잔금을 지불해야하기는커녕 저희가 오히려 2천만원 정도를 주본에게서 받아야 하는 상황이 되었습니다.

그러나, 준공 후 2021년 6월 12일 지체상금/잔금 관련 협의에서 주본 측에서는 지체상금 받으려면 소송해야 할거다, 소송 들어간 집은 가압류니 마무리 공사가 지연되서 해서 임대도 늦어진다, 자기네 들은 손해보면서 나자빠지지 않고 공사 완료하기 위해 최선을 다했다. 손해를 많이 봐서 직원 월급도 못주고 있다고 하면서 잔금으로 2,600만 원을 지급하라고 제시하였습니다.

저희는 지체상금을 소송까지 해가며 받는 건 무리라 생각했고 서울에서 멀리 떨어진 임대주택을 관리하려면 주본 측의 도움도 필요할 뿐더러 추후 임대계약 알선 등 불이익도 우려되고 강용선 대표라는 사람이 하도 죽는 소리를 해서 부도 안내고 공사했으니 어느 정도는 지불해야 하지않겠나 라고 생각하여 선의로 2,400만 원을 주기로 얼떨결에 합의하였습니다. 주본 측은 1,000만원 정도는 먼저 보내달라고 하였습니다.

현재 실제 주본 회장의 아들이 HM주택관리라는 회사를 설립하여 임대주택 관리 업무를 하고 있으며 월 15만원씩 납부하고 있습니다.

합의서에 사인 후 현장을 방문해 보니 110평 대지에 건물면적이 40평이면 이론상 70평이 남아야

하는데 마당도 없고 현관문을 열고 나오면 바로 절벽인 상태가 너무 웅색하게 집을 앉혀 놨다는 생각이 들었습니다. 주본 측에 대지 측량은 제대로 된거나 여러 차례 물었었고 그때마다 제대로 측량됐고 아무 문제없다는 답을 들었습니다. 조그마한 마당이라도 확보하기 위해 집옆을 온통 차지하고 있는 주차장을 제 대지 끝부분으로 옮겨 달라고 요청하였고 어른 다리 높이 밖에 안되는 펜스 높이도 안전을 위해 높여 달라고 요청했습니다.

이후 주본 측에서 돈 1,000만원이라도 먼저 보내달라고 하였고 지금까지의 주본의 일처리를 볼 때 잔금을 다 지불하면 일처리가 안 될 것 같아서 7월 1일 500만원만 주본 계좌로 송금해 주었고, 계약서 상 "렌탈 후 잔금 납입하기로 한다"는 특약사항이 있어 나머지는 임대 이후에 보자고 하였습니다.

이후 주본 측의 소개로 그리드라는 시공회사에서 연락이 와서 이 집은 전망은 좋은데 마당이 없어 임대가 안간다고 하며 데크확장 공사를 제안했고 데크공사와 주차장 이전 및 마무리 공사를 진행하게 되어 2021년 7월 견적서를 받고 8월 10일 경에야 공사가 시작되어 16일쯤에 데크 및 주차장 이전, 마당 마무리 공사는 어느 정도 마무리되었습니다.

그 와중에 한국에 막 배치받아 호텔에서 코로나 2주 격리 중인 미군소령이 임대의사를 밝혀 부동산 중개업소에서 임대 진행을 했고, 미군소령이 더 이상 입주를 미룰 수 없어 공사 중인 13일에 입주 후 공사는 계속되었습니다.

데크 확장 공사를 하면서 알게 된 사실이 저희 집이 옹벽을 쌓으면서 1m 정도가 죽어서 데크를 1m 정도 빼도 문제가 없다는 것이었습니다.

그래서 주본 측에 우리는 계약할 때 제가 산 부지가 옹벽이 있는 줄도 몰랐고 옹벽을 쌓으면 1m 정도가 죽는다는 사전고지도 못 받았는데 이걸 불완전판매가 아니냐, 이로 인해 집도 웅색하고 데크 확장공사 등을 하게 되었고 계약 당시 추가부담금은 절대 없다고 했는데 이로 인해 추가부담금이 들었으니 주본 측에서 보상해야 한다고 주장했습니다.

그래서 미군렌탈주택 특성상 임대인이 해줘야 한다고 하는 에어컨 2대 추가 등 1,430,000원을 포함한 잔액 20,430,000원에 대해 죽은땅 보상+추가부담금을 계산하면 잔액은 1,954,000원에 불과하다고 9월 29일 주본 측에 제시했고 이에 대해 주본 측은 인정할 수 없다고 하였고 강 대표와 여러차례 통화 협의 결과 저는 1,000만원 지불하여 마무리하자고 제안하였고 주본 측에서는 1,500만원 아니면 안된다하여 상충되는 상황입니다.

이에 강 대표는 저희가 1,500만원을 accept 하지 않으면 회장한테 넘겨서 소송할 수 밖에 없다고 합니다.

기본적으로 주본 측은 자기들이 잔금을 3,200만원을 깎아 줬다고 생각하고 있고 저희가 받아야할 지체상금 2,000여만원을 양보한 거라는 생각은 전혀 없는 것 같습니다. 저희도 이에 좀 화가 나고 끝까지 가보자는 생각이 들었습니다.

아니나 다를까 데크를 중심으로 오른편은 어른 목정도 높이로 높였으나 왼쪽 편은 여전히 펜스 보강 작업도 이루어지지 않았고 1,2층 안방에 시스템장이 들어가야 하는데 그것도 아직 안들어 간 상태입니다.

[문의사항]

주본 측에서 소송을 제기한다면

1. 물리적인 협박은 없었지만 계약서 상 보상을 받아야 하는데 안하면 안될 것 같은 분위기로 인해 오히려 지불하기로 하는 합의가 정상적인 합의로 인정될 수 있는 것인지, 불합리한 합의로 무효한 합의로 인정받을 수는 없는지,
2. 죽은 땅 문제는 분명 불완전 판매이고 이후에도 정확한 설명이 없었으므로 이 부분에 대해 보상을 받고 싶은데 가능한 사안인지,
3. 주본 측에서 소송을 걸어오면 지체상금 문제, 죽은땅 문제, 추가부담금 문제를 이슈화시켜 금액을 다시 협상(또는 판결로 변경)할 수 있는지. 이 경우 저희가 이 부분에 대해 맞소송을 해야 하는지 아니면 주본 측의 소송 중에 반박하여 변경할 수 있는지 등 여러가지 사항이 궁금합니다.

회신을 주시면 관련서류 가지고 빠른 시일 내에 대면 상담도 하고자 합니다.

감사합니다.

서재홍 드림