

의정부지방법원 2024. 4. 16 선고 2023가단117450(본소), 2023가단134479(반소) 판결
[계약금반환 청구 · 위약금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 박원경, 박희은

피고(반소원고) 주식회사 B

피 고 주식회사 C

피고(반소원고) 및 피고 소송대리인 법무법인 케이피앤파트너스

담당변호사 박노창, 심지영

변 론 종 결 2024. 3. 12.

판 결 선 고 2024. 4. 16.

주 문

- 원고(반소피고)의 본소청구를 모두 기각한다.
- 원고(반소피고)는 피고(반소원고) 주식회사 B에게 3,878만 원 및 이에 대하여 2024. 1. 6.부터 2024. 4. 16.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 피고(반소원고) 주식회사 B의 나머지 청구는 기각한다.

4. 소송총비용(반소로 인한 부분 포함) 중 80%는 원고(반소피고)가 부담하고, 나머지 20%는 피고(반소원고) 및 피고가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 - 피고(반소원고, 아래에서는 피고라고만 한다) 주식회사 B 및 피고는 연대하여 12,486,000원 및 이에 대한 2022. 10. 12. 이후 지연손해금 지급.

반소 - 원고(반소피고, 아래에서는 원고라고만 한다)는 피고 주식회사 B에게 77,560,000원 및 이에 대한 2024. 1. 6. 이후 지연손해금 지급.

이 유

1. 인정사실 [근거 - 갑1,3,4,5,7,8, 을6,11, 증인 D, 변론 전체의 취지 등]

원고는 2022. 9. 18. 무렵 피고들이 분양하는 E 홍보팀으로부터 사은품을 받고 연락처를 맡겼다가, 피고들 담당직원 D으로부터 분양사무소 방문을 권하는 전화를 받았다. 원고는 2022. 10. 2. 피고들 분양사무소를 방문하여 그 아파트 F호에 대한 분양계약(분양대금 8억 7,560만 원, 1차 계약금 1천만 원, 2차 계약금 7,756만 원)을 체결한 다음, 분양계약 1차 계약금 1천만 원 및 발코니 확장계약 계약금 2,486,000원을 지급하였다.

분양계약서(갑1)에는 ‘매수인은 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 본 계약을 해제할 수 있다.’(제2조 제3항), ‘본 계약 제2조 제3항에 해당하는 사유로 본 계약이 해제된 때에는 공급금액 총액의 10%는 위약금으로 매도인에게 귀속된다. 계약금 분납시 매수인이 2차 계약금을 납부하지 않은 상태에서 제2조 제3항에 따라 계약을 해제할 경우 매수인은 위약금(공급금액 총액의 10%)에 미달되는 금액을

추가로 납부해야 한다.’(제3조 제1항)라고 적혀 있다.

원고는 계약 직후부터 피고들에게 분양계약의 해소를 요구하고 있다.

2. 본소청구에 대한 판단

원고는 피고들의 분양행위가 방문판매 등에 관한 법률에서 정한 ‘방문판매’(제2조 제1호) 또는 ‘전화권유판매’(제2조 제2호)에 해당한다고 주장한다.

변론 과정에서 확인된 여러 사정을 종합해 볼 때, 피고들의 분양행위가 방문판매 등에 관한 법률 제2조(정의) 제1호(방문판매), 방문판매 등에 관한 법률 시행규칙 제2조(사업장), 제3조(청약의 유인방법)에서 정한 ‘방문판매’에 해당하지 않음은 그 문언에 비추어 분명하다.

한편 방문판매 등에 관한 법률 제2조 제3호는 ‘전화권유판매란 전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화등을 판매하는 것을 말한다.’고 한다. 그 법률이 마련한 전화권유판매 관련 각종 규제 또는 소비자보호 조항 등의 문언과 취지 등을 종합해 볼 때, 그 법률이 적용되는 전화권유판매란 전화를 이용한 정보제공 또는 홍보행위가 그 법률이 마련한 각종 규제 또는 소비자보호 조항이 적용되어야 할 필요성이 인정될 수준의 청약의 유인으로 평가되는 경우에 한정된다고 보아야 하고, 전화를 이용한 정보제공 또는 홍보행위가 이에 미치지 못하는 경우에는 비록 판매 과정에서 전화를 이용하였다고 하더라도 그 법률에서 정한 전화권유판매에는 해당하지 않는다고 볼 것이다. 피고가 제출한 을1, 증인 D의 증언 등 자료들과 비교하여 살펴 볼 때, 원고가 제출한 갑3,4,5,10,11 등 변론에서 확인된 자료들만으로는 피고들이 분양 과정에서 전화를 이용하여 한 정보제공 또는 홍보행위가 방문판매 등에 관한 법률이 마련한 각종 규제 또는 소비자보호 조항이 적용되어야 할 필요성이 인정될 수준의 청약의 유인으로 평가되는 정도에 이르렀다고 보기에는 부족하다.

방문판매 또는 전화권유판매에 해당함을 전제로 방문판매 등에 관한 법률이 보장한 철회권을 행사한다는 원고의 본소청구는 받아들이지 않는다.

3. 반소청구에 대한 판단

원고는 분양계약서(갑1) 제2조 제3항에 따른 해제권을 행사하였으므로, 제3조 제1항에 따라

위약금(공급금액 총액의 10%)에 미달되는 금액 7,756만 원[= 8,756만 원(위약금) - 1천만 원(1차

계약금]]을 피고 주식회사 B에게 납부하여야 한다.

원고는 이 사건 분양계약이 본계약에 이르지 못한 가계약에 불과하다거나 위약금에 관한 제3조 제1항 조항은 약관의 규제에 관한 법률에 의하여 무효라고 주장한다. 그러나 을1(공급계약서), 을6(계약사실 확인서), 을11(계약자확인서) 등의 존재, 형식 및 공급금액 총액의 10%를 위약금으로 정하는 내용 등을 종합해 볼 때, 이 사건 분양계약은 본계약에 해당한다고 보아야 하고, 위약금 조항이 약관의 규제에 관한 법률 제3조, 제6조, 제8조, 제9조에 위반되어 계약의 내용으로 주장할 수 없다거나 무효라는 주장 역시 받아들일 수 없다.

원고는 2차 계약금을 납입하기 전에 제2조 제3항이 정한 해지권을 행사한 경우에는 위약금에 관한 제3조 제1항이 적용되지 않는다고 주장한다. 그러나 제2조 제3항과 제3조 제1항은 매수인의 임의해지권 행사와 그로 인한 위약금 지급에 관한 특약으로 그 문언과 취지에 비추어 볼 때 2차 계약금을 납입하기 전에 임의해지권을 행사한 경우에도 적용된다고 보아야 하므로 그 주장 역시 받아들이지 않는다.

다만 계약금을 1차, 2차로 나누어 지급함으로써 발생하는 매도인과 매수인 사이의 이해관계, 변론을 통하여 확인된 분쟁의 경위, 분양계약 해제로 인한 손해의 내용 및 정도 등을 고려할 때, 원고에게 손해배상 예정액 7,756만 원 전부를 지급하도록 하는 것은 부당히 과다하다고 인정되므로 그 금액을 3,878만 원(= 7,756만 원 × 50%)으로 감액한다.

피고 주식회사 B의 반소청구를 앞서 본 범위 내에서 받아들인다.

판사 박이규