

서울남부지방법원 2023. 12. 22 선고 2023가단249283 판결 [계약금반환 청구]

---

### 재판경과

서울남부지방법원 2024. 9. 20 선고 2024나50900 판결

서울남부지방법원 2023. 12. 22 선고 2023가단249283 판결

### 전문

원 고 A

소송대리인 변호사 박원경

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 서도희

변론종결 2023. 11. 10.

판결선고 2023. 12. 22.

### 주문

1. 피고는 원고에게 41,152,000원 및 이에 대하여 2023. 5. 5.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 피고는 부동산건축업 등을 영위하는 회사로 평택시 C 지상에 D 지식산업센터(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 신축하여 이를 분양하였다.

나. 원고는 2023. 4. 1.경 서울 발산역사거리 부근에서 피고의 분양홍보 업무를 하고 있던 피고 직원 E로부터 이 사건 부동산에 대한 홍보를 위해 원고의 전화번호를 알려줄 것을 요청받았고, 이에 응하여 원고의 전화번호를 알려주었다.

다. 그 후 원고는 처음 걸려온 E의 전화는 받지 않았으나, 2023. 4. 13. 피고의 다른 직원으로부터 걸려온 전화를 비롯하여 여러 차례 피고 직원들과 통화를 하게 되었다. 원고는 피고 직원들로부터 이 사건 부동산의 분양안내를 받았고, 피고의 분양사무소를 방문하기로 하였다.

라. 원고는 2023. 4. 17. 피고의 분양사무소에 방문하여 E 등 피고 직원들의 설명을 들었다. 원고는 같은 날 21:51경 300만 원의 청약금을 지급하고, 다음날인 2023. 4. 18. 피고와 사이에 이 사건 부동산 3층 F호를 분양대금 411,520,000원(계약금 41,152,000원)에 분양받기로 하는 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라 한다)을 체결하였다. 원고는 계약금 41,152,000원 중 청약금 300만 원을 제외한 나머지 계약금 38,152,000원을 2023. 4. 17. 22:39경 피고에게 추가로 입금하였다.

마. 원고는 2023. 5. 1. 피고에게 이 사건 분양계약을 철회하고 지급한 계약금의 반환을 구하는 내용증명을 보냈고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 주장 및 판단

## 가. 원고의 주장

이 사건 분양계약에는 방문판매 등에 관한 법률(이하 '방문판매법'이라 한다)이 적용되는바 원고는 그 철회기간 내에 이 사건 분양계약을 철회하였으므로, 피고는 원고에게 원고로부터 지급받은 계약금을 반환할 의무가 있다. 가사 방문판매법에 따른 철회가 인정되지 않는 경우에도 이 사건 분양계약에서 피고들이 계약금을 몰취하기로 한 약정은 손해배상의 예정으로 보아야 하고 이 경우 손해배상액은 상당한 범위로 감액되어야 할 것이므로, 피고는 감액된 부분에 해당하는 계약금을 원고에게 반환하여야 한다.

## 나. 판단

### 1) 관련 법률

[방문판매 등에 관한 법률]

#### 제2조(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "방문판매"란 재화 또는 용역(일정한 시설을 이용하거나 용역을 제공받을 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)의 판매(위탁 및 중개를 포함한다. 이하 같다)를 업으로 하는 자(이하 "판매업자"라 한다)가 방문을 하는 방법으로 그의 영업소, 대리점, 그 밖에 총리령으로 정하는 영업장소(이하 "사업장"이라 한다) 외의 장소에서 소비자에게 권유하여 계약의 청약(이하 "청약"이라 한다)을 받거나 계약을 체결(사업장 외의 장소에서 권유 등 총리령으로 정하는 방법으로 소비자를 유인하여 사업장에서 계약의 청약(이하 "청약"이라 한다)을 받거나 계약을 체결하는 경우를 포함한다)하여 재화 또는 용역(이하 "재화 등"이라 한다)을 판매하는 것을 말한다. 3. "전화권유판매"란 전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화 등을 판매하는 것을 말한다. 제8조(청약철회 등) ① 방문판매 또는 전화권유판매(이하 "방문판매 등"이라 한다)의 방법으로 재화 등의 구매에 관한 계약을 체결한 소비자는 다음 각 호의 기간(거래 당사자 사이에 다음 각 호의 기간보다 긴 기간으로 약정한 경우에는 그 기간) 이내에 그 계약에 관한 청약철회 등을 할 수 있다. 1. 제7조제2항에 따른 계약서를 받은 날부터 14일. 다만, 그 계약서를 받은 날보다 재화 등이 늦게

공급된 경우에는 재화 등을 공급받거나 공급이 시작된 날부터 14일제9조(청약철회 등의 효과)② 방문판매자등(소비자로부터 재화 등의 대금을 지급받은 자 및 소비자와 방문판매 등에 관한 계약을 체결한 자를 포함한다. 이하 제2항부터 제8항까지의 규정에서 같다)

은 재화 등을 반환받은 날부터 3영업일 이내에 이미 지급받은 재화 등의 대금을 환급 하여야 한다. 이 경우 방문판매자등이 소비자에게 재화 등의 대금의 환급을 지연하면 그 지연기간에 따라 연 100분의 40 이내의 범위에서 「은행법」에 따른 은행이 적용 하는 연체금리 등 경제 사정을 고려하여 대통령령으로 정하는 이율을 곱하여 산정한 지연이자(이하 "지연배상금"이라 한다)를 지급하여야 한다.

[방문판매법 시행령]

제13조(지연배상금의 이율)

법 제9조제2항 후단에서 "대통령령으로 정하는 이율"이란 연 100분의 15를 말한다.

2) 방문판매법에 따른 철회 여부

방문판매법 제2조 제3호의 전화권유판매에는 '전화를 사용하여 소비자의 응답을 유도하고 대화를 함으로써 청약을 유인하여 어떤 장소에서 만나 청약을 받거나 계약을 체결하는 경우'도 포함된다(대법원 2007. 10. 11. 선고 2007도4697 판결 등 참조).

위 법리와 앞서 본 기초사실을 종합하면, 원고는 피고 직원으로부터 여러 차례 전화를 통해 청약의 권유를 받고 피고의 분양사무실을 방문하여 이 사건 분양계약서를 작성함으로써 이 사건 분양계약의 체결에 이르게 되었으므로, 이 사건에는 방문판매법이 적용된다고 보아야 할 것이다.

한편 원고가 이 사건 분양계약서를 받은 것은 2023. 4. 18.경이고, 그로부터 14일 이내인 2023. 5.

1. 이 사건 분양계약을 철회한 사실 또한 위 기초사실에 의하여 인정되므로, 이 사건 분양계약은 청약철회기간 내에 적법하게 철회되어 효력을 상실하였다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 원고로부터 받은 계약금 41,152,000원 및 이에 대하여 그 지급의무일 다음날<sup>1)</sup>인 2023. 5. 5.부터 다 갚는 날까지 방문판매법이 정한 연 15%의 비율로 계산한

지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 나머지 주장에 대하여 판단할 것 없이 이 사건 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 양철한

1)방문판매법 제9조에 따라 재화를 반환받은 3영업일 다음날이 되나, 이 사건에서는 재화의 반환이 필요하지 아니하므로 철회의사표시 후 3영업일 다음날로 보는 것이 타당하다.