

서울중앙지방법원 2024. 11. 7 선고 2023가단5421886 판결 [계약금 반환 청구]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 최규민

소송복대리인 변호사 허훈무, 최설

피고B 주식회사

소송대리인 변호사 신계열

변론 종결 2024. 10. 10.

판결 선고 2024. 11. 7.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 34,924,000원 및 이에 대하여 2023. 10. 10.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 용인시 기흥구 C에 위치한 D(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 매도인 겸 수탁자이다.

나. 원고는 카카오톡 메시지를 통해 E으로부터 이 사건 건물 청약에 관한 사항을 안내받고, 이 사건 건물 중 F호(이하 '이 사건 호실'이라 한다)에 관한 청약대금 명목으로 2023. 9. 20. 피고의 계좌에 10,000,000원, 24,924,000원을 각 이체하였다.

다. 원고는 2023. 9. 21. 이 사건 건물 분양 홍보관에 방문하여 이 사건 호실 관련 분양계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하고 필요한 서류를 피고에게 제공하였다(다만 해당 분양계약서에 의하면 체결일자는 2023. 9. 26.로 되어 있다). 이 사건 분양계약서에 의하면 이 사건 호실의 총 공급대금은 699,240,000원이고, 계약금은 69,924,000원이다.

라. 원고는 2023. 10. 6. 법률대리인을 통해 피고에게 이 사건 분양계약에 대한 청약철회의 의사표시가 담긴 내용증명을 발송하였고, 2023. 10. 10.경 위 우편이 피고에게 도달하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 분양계약은 분양대행사 직원인 E이 사업장 이외의 장소에서 권유 등의 방법으로 원고를 유인하여 함께 사업장으로 이동하여 체결한 계약이자 전화를 이용하여 소비자에게 권유하는 방법으로 체결된 계약이므로 방문판매 등에 관한 법률(이하 '방문판매법'이라 한다)에서 정한 방문판매 또는 전화권유판매에 해당하고, 원고가 계약서를 받은 날로부터 14일 이내에 방문판매법 제8조에 따라 청약철회권을 행사하였으므로, 피고는 원고에게 기지급받은 계약금 34,924,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 이 사건 분양계약이 '원고를 사업장으로 유인하여 체결된 계약으로 방문판매'에 해당하는지에 관하여 본다. 방문판매법 제2조 제1호의 문언 및 관련 법률이 마련한 방문판매 관련 각종 규제 또는 소비자보호 조항 등의 문언과 취지를 종합하여 볼 때, 방문판매법이 적용되는 방문판매란 사업장 외의 장소에서 권유하여 소비자가 사업장을 방문하여 계약을 체결하였다 하더라도 그러한 권유가 그 법률이 마련한 각종 규제 또는 소비자보호 조항이 적용되어야 할 필요성이 인정될 수준의 청약의

유인으로 평가되는 경우에 한정된다고 보아야 할 것이다. 그런데 을 제1호증, 을 제2호증의 5의 각 기재, 증인 G의 증언 및 변론 전체에 의하면, 원고가 사업장 외의 장소에서 E으로부터 분양에 대한 정보를 제공받고 E와 함께 사업장으로 이동하여 분양계약을 체결한 것이 아니라, 직접 날짜를 예약하고 스스로 홍보관에 방문하여 사업장에서 다른 상담직원의 설명을 듣고 분양계약을 체결하였음을 알 수 있고, 그 밖에 E이 원고에게 다른 재화를 무료, 염가공급하겠다고 하거나 다른 분양계약자들보다 유리하게 분양계약을 체결하게 해주겠다고 유인하여 원고가 사업장을 방문하게 되었다고 볼 만한 증거는 없는바, 이를 방문판매법상의 규제 및 소비자보호 조항이 적용될 필요성이 인정되는 정도의 청약의 유인이라고 인정하기 어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

2) 이 사건 분양계약이 방문판매법에서 정한 전화권유판매에 해당하는지 살피건대, 원고가 직접 이 사건 건물 홍보관에 방문하여 이 사건 분양계약서를 작성하고 간 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 분양 관련 정보를 공유하는 카카오톡 오픈채팅방에서 '현재 프리미엄 붙어있는 현장으로 당첨시 안전마진 최소 5천'이라는 메시지를 보고, 위 메시지에 연결되어 있는 네이버 오피스 양식에 원고의 연락처를 직접 기재한 점, ② 원고가 연락처를 기재함에 따라 원고는 2023. 9. 15.경 E으로부터 연락을 받게 되었고, 이 사건 건물 청약에 대해서도 알게 되었던 점, ③ 원고가 이 사건 분양계약서 작성 이전에 피고에게 이체한 34,924,000원은 이른바 '청약증거금'으로 분양계약서상 계약금보다는 적은 금액인데, 위 금원은 계약서를 작성하기까지는 환불받을 수 있으나 계약서 작성 이후에는 계약금 중 일부로 전환되는 것인바, 원고는 청약증거금을 입금한 후에도 이를 환불받지 아니하고 자신의 판단에 따라 계약서를 작성한 점까지 더하여 보면, 이 사건 분양계약이 방문판매법에서 정한 전화권유판매의 방법으로 체결되었다고 볼 수 없다. 나아가 앞서 든 증거에 의하면 원고는 이 사건 호실을 분양받자마자 전매하고자 하였던 사실을 인정할 수 있는바, 이를 방문판매법에서 정한 '소비자'에 해당한다고 보기도 어렵다.

따라서 원고의 주장은 모두 이유 없으므로 받아들이지 않는다(원고의 청구를 배척하는 이상 피고의 다른 주장에 관하여는 나아가 살펴보지 아니한다).

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정윤주