

수원지방법원 평택지원 2023. 4. 5 선고 2022가단69702 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 천명

담당변호사 박원경

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 김태우

피고들 소송복대리인 변호사 김태영

변 론 종 결 2023. 3. 15.

판 결 선 고 2023. 4. 5.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 34,975,460원 및 이에 대한 2022. 7. 26.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 1은 부산광역시 기장군 D 지상에서 시공하는 'E 오피스텔'의 매도인 겸 시행수탁자이고, 피고 2는 위 오피스텔의 시행위탁자이다.

나. 원고는 2022. 5. 4.경부터 피고들의 분양대행사 직원으로부터 전화권유를 받고서문의를 해오다가 위 오피스텔 청약을 위하여 청약금 명목으로 2022. 5. 23. 11:00 5초경1) 피고 1의 지정계좌에 10,000,000원을 입금하였다. 당시 분양대행사 직원은 2022.5.24. 원고에게 위 오피스텔 F호를 지정하여 계약이 가능하다고 안내하였고, 원고는 2022. 5. 24. 나머지 청약금 24,975,460원(합계 34,975,460원은 10%의 계약금)을 피고1계좌에 입금하였다.

다. 원고는 2022. 5. 26. 직접 부산의 분양사무실로 내려가 피고들과 사이에 위 호실에 관하여 정식 오피스텔공급계약서(이하 '이 사건 계약')를 작성하였다.

라. 원고는 법률대리인을 통하여 2022. 7. 20. 피고들에게 이 사건 계약이 '전화권유판매'에 해당하므로 방문판매 등에 관한 법률(이하 '방문판매법') 제8조 제1항에 따라 청약을 철회한다는 취지의 내용증명을 발송하였다.

마. 관련법률

[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 있는권리를 포함한다. 이하 같다)의 판매(위탁 및 중개를 포함한다. 이하 같다)를 업으로하는 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 청약을 받거나 계약을 체결(사업장 외의 장소에서 권유 등 총리령으로 정하는 방법으로 소비자를 유인하여 사업장에서 계약의 청약을 받거나 계약을 체결하는 경우를 포함한다)하여 재화 또는 용역(이하 "재화 등"이라 한다)을판매하는 것을 말한다.
3. "전화권유판매"란 전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는방법으로 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 각호의 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 14일

제9조(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 환급하여야 한다. 이 경우 방문판매자등이 소비자에게 재화 등의 대금의 환급을 지연하면그 지연기간에 따라 연 100분의 40 이내의 범위에서 「은행법」에 따른 은행이 적용하는 연체금리 등 경제 사정을 고려하여 대통령령으로 정하는 이율을 곱하여 산정한지연이자(이하 "지연배상금"이라 한다)를 지급하여야 한다.

[방문판매법 시행령]

제13조(지연배상금의 이율)

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

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 방문판매법 적용여부

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 피고들의 분양대행사 직원들로부터 전화와 문자 등으로 청약의 권유를 받고서 정식 분양계약을 작성하기 전 청약금을 입금하였고, 이후 피고들의 분양사무실에서 계약을 작성한 사실에 비추어 보면, 방문판매법상의 청약철회가 적용된다고 볼 것이다.

나. 청약철회 기간 준수여부

원고는 방문판매법 제8조 제1항 제1호 단서에 의하여 이 사건 오피스텔은 계약을 받은 날부터 '재화 등이 늦게 공급되는 경우'에 해당하므로, 오피스텔이 실제 완공되어 인도되기 전까지 청약을 철회할 수 있다고 주장한다.

살피건대, 관련법규정들과 입법취지 등에 비추어 보면, 방문판매법 제8조 제1항 제1호 단서에서 규정하는 '재화가 늦게 공급되는 경우'라 함은 전화로 판매되는 재화(물건) 등은 이를 실물로 직접보기 전까지 그 실제 상태와 필요성, 오인·경솔한 청약 여부등을 확실하게 알 수 없으므로 이를 공급받은 후에 청약을 철회할 수 있는 기간을 부여하기 위한 취지로 보인다.

반면, 재화가 동산이 아닌 이 사건 오피스텔 공급과 같이 신축예정인 건물의 경우에는 분양계약 당시 대략적인 건물의 위치와 구조, 내·외부 인테리어, 조경, 주변환경 등에 관하여 설명을 듣고 조감도, 모델하우스 등을 살펴본 후 확정적인 재화에 관하여 계약을 체결하는 것으로서 그 성질상 완공을 기다리는 것이 '재화가 늦게 공급되는 경우'에 해당한다고 보기 어렵다.

다. 임의해제 및 위약금 귀속여부

원고가 특별히 약정해제권을 행사하였다고 볼 사유는 없는바, 이 사건 계약은 원고의 변심으로 1차 중도금을 납입하지 아니하고 계약철회 주장을 하면서 임의해제(이행거절)되었다고 봄이 상당하다. 이 사건 오피스텔공급계약서 제3조 등에 의하면, 자신의 사정으로 인한 경우 스스로 계약을 해제할 수 있다고 정하면서, 위에서 정한 사유로 계약이 해제된 때에는 원고가 기납부한 계약금은 위약금으로 피고에게 귀속하는 것으로 정한 사실이 인정된다.

위 계약금 몰취 약정을 해손해배상액의 예정으로 본다고 하더라도, 이 사건 계약의체결 경위와 해제사유 등 제반사정에 비추어 부당하게 과다하다고 보기는 어렵다.

라. 소결론

따라서 원고의 청약철회 주장은 이 사건 계약서 작성일인 2022. 5. 26. 이후 14일이 훨씬 경과되었으므로 이유 없고, 비교적 짧은 시간 내에 임의 해제되었다고 하더라도 계약금 중 일부를 감액할만한 사정이 있다고 보기 어렵다.

3. 결 론

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

판사 고상교

1)원고는 분양대행사 직원으로부터 2022. 5. 23. 11:00부터 입금순서대로 오피스텔의 호실

지정권을 받을 수 있다는 설명을 듣고서 시간에 맞추어 입금을 하였다.