

의정부지방법원 고양지원 2023. 8. 23 선고 2022가단101451 판결 [계약금반환 청구]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박원경

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 맑음

담당변호사 송심근

변 론 종 결 2023. 6. 21.

판 결 선 고 2023. 8. 23.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 8.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 C은 파주시 D 오피스텔을 신축분양하는 사업의 시행위탁자이고, 피고 주식회사 B은 피고 주식회사 C로부터 위 사업을 위탁받은 시행수탁자이다.

나. 피고 주식회사 C의 분양사무소 직원인 E은 2022. 5.말경 평소 알고 지내던 원고에게 전화하여 위 오피스텔을 소개하며 모델하우스에 방문할 것을 권유하였다.

다. 원고는 2022. 6. 1. E을 만나 E과 함께 분양사무소 모델하우스를 방문하였고, 2022. 6. 2. 1차 계약금 35,000,000원 중 30,000,000원을 지급하고 분양사무소에서 위 오피스텔 F호(이하 ‘이 사건 오피스텔’이라고 한다)에 관한 분양계약(이하 ‘이 사건 분양계약’이라고 한다)을 체결하였다. 당시 원고는 계약서를 작성하기는 하였으나 계약서를 받지 않았다.

라. 원고는 2022. 6. 28. 1차 계약금 중 나머지 5,000,000원을 지급하였다.

마. 원고는 2022. 7. 4. 피고들에게, 이 사건 분양계약은 방문판매에 해당되므로 이 사건 분양계약에 관한 청약 철회하고 원고가 지급한 계약금 35,000,000원의 반환을 구한다는 내용의 내용증명우편을 보냈다.

[인정근거] 갑 제1 내지 6, 10, 11호증(가지 번호 포함), 을 제1호증의 각 기재, 증인 E의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

이 사건 분양계약은 방문판매 등에 관한 법률(이하 ‘방문판매법’이라고 한다)에서 정한 전화권유판매에 해당되고, 방문판매법 제8조 제1항 제1호 단서에 의하여 이 사건 오피스텔은 계약서를 받은 날보다 재화 등이 늦게 공급된 경우에 해당되므로 오피스텔이 실제 공급되기 전까지 청약을 철회할 수 있다. 원고가 2022. 7. 4.자 내용증명우편의 송달로써 위 청약을 철회하였으므로,

피고들은 공동하여 원고에게 원고가 지급한 계약금 35,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 방문판매법 제2조 제3호는 “전화권유판매“란 전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화 등을 판매하는 것을 말한다’고 규정하고 있고, 위 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). 증인 E의 증언에 의하면, E은 텔레마케팅(TM)을 통해 이 사건 오피스텔을 소개하고 전화를 받은 사람들이 모델하우스를 방문하게 한 후 분양계약을 체결하게 하는 방법으로 분양업무를 수행하였고, 이 사건 분양계약도 위와 같은 방법으로 진행된 사실이 인정되므로, 이 사건 분양계약은 방문판매법에서 정한 전화권유판매에 해당된다.

2) 다음으로 청약철회기간 준수 여부에 관하여 본다.

가) 원고는 이 사건 분양계약을 체결하고 방문판매법 제7조 제2항에 따른 계약서를 받지 않았으므로 방문판매법 제8조 제1항 제2호에 따라 전화권유판매업자의 주소를 안 날 또는 알 수 있었던 날부터 14일 이내에 계약에 관한 청약철회를 할 수 있는데, 원고가 2022. 6. 1. 및 2022. 6. 2. 분양사무실을 방문하고 계약서까지 작성하였으므로 그 무렵 피고들의 주소를 알았거나 알 수 있었다고 봄이 타당하고, 원고의 2022. 7. 4.자 청약철회는 이 사건 분양계약일부터 14일이 지난 이후임이 명백하므로 원고의 청약철회 주장은 이유 없다.

나) 원고는 이 사건 오피스텔은 계약서를 받은 날보다 ‘재화 등이 늦게 공급되는 경우’에 해당하므로, 방문판매법 제8조 제1항 제1호 단서에 의하여 오피스텔이 공급되기 전까지 청약을 철회할 수 있다고 주장한다.

관련 법규정과 입법취지를 고려해 볼 때, 방문판매법 제8조 제1항 제1호 단서에서 ‘그 계약서를 받은 날보다 재화 등이 늦게 공급된 경우에는 재화 등을 공급받거나 공급이 시작된 날부터 14일’ 이내에 청약철회를 할 수 있는 것으로 규정한 것은, 전화로 판매되는 재화 등은 이를 실물로 직접 보기 전까지

그 실제 상태와 필요성, 오인·경솔한 청약 여부 등을 확실하게 알 수 없으므로 이를 공급받은 후에 청약을 철회할 수 있는 기간을 부여하기 위한 취지로 보이는데, 재화가 이 사건 오피스텔과 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. 따라서 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다¹⁾.

판사 심동영

1) 원고는 변론종결 후 제출한 참고서면에서, 예비적으로 이 사건 분양계약을 임의해제를 주장하면서 이 사건 분양계약에서 정한 위약금 규정은 고객인 원고에게 부당하게 불리한 약관으로 무효이고, 무효가 아니라고 하더라도 손해배상액의 예정으로 볼 수 있는데 부당하게 과다하므로 감액되어야 하므로, 피고들은 원고가 지급한 계약금에서 위와 같이 감액된 위약금을 공제한 남은 금액을 원상회복 내지 부당이득으로 반환해야 한다고 주장한다. 그러나 이 사건 분양계약에서 정한 위약금은 공급금액 총액의 10%로, 통상적인 부동산매매계약과 비교해 볼 때 부당하게 과다하다고 보기는 어렵다.