

서울중앙지방법원 2025. 2. 20 선고 2024가단5280822 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

## 전 문

원고A

소송대리인 법무법인 기성

담당변호사 박보준, 임지윤

피고1. B 주식회사

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

피고들 소송대리인 법무법인 세림

피고들 담당변호사 오치원, 한두환

변론 종결 2024. 12. 12.

판결 선고 2025. 2. 20.

## 주 문

1. 원고의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

(주위적으로) 피고 B 주식회사는 원고에게 23,661,000원 및 이에 대하여 2024. 7. 11. 부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고의 피고 주식회사 D에 대한 별지1 금액표의

'대출실행일'란 기재 날짜 금전소비대차계약에 기한 각 채무는 존재하지 아니함을 확인한다.  
(예비적으로) 피고 주식회사 C은 원고에게 23,661,000원 및 이에 대하여 2024. 7. 11. 부터 다  
값는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 원고의 피고 주식회사 D에 대한 별지1  
금액표의 '대출실행일'란 기재 날짜 금전소비대차계약에 기한 각 채무는 존재하지 아니함을  
확인한다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 신탁사'라고 한다)는 경기도 시흥시 E 일원 지상에 신축 예정인  
업무시설 'F 업무시설(오피스)'(이하 '이 사건 업무시설'이라 한다)의 매도인 겸 시행수탁자이고, 피고  
주식회사 C(이하 '피고 시행사'라고 한다)은 이 사건 업무시설 신축사업의 실질적 사업주체이자  
시행위탁자이며, 피고 주식회사 D(이하 '피고 은행'이라고 한다)은 피고 시행사의 알선에 따라 이  
사건 업무시설의 수분양자들에게 중도금을 대출해주는 금융기관이다.

나. 원고는 2022. 6. 22. 피고 시행사 및 피고 신탁사와 사이에 이 사건 업무시설 중 G호(이하 '이  
사건 G호'라고 한다)에 관하여 236,610,000원(부가세 포함)에 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건  
분양계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 원고는 이 사건 분양계약에 따라 계약당일 계약금으로 23,661,000원을 피고 신탁사에게  
지급하였다.

또한 원고는 이 사건 공급계약에 따른 중도금을 납부하기 위하여 피고 은행과 여신거래약정(이하 '이  
사건 여신거래약정'이라고 한다)을 체결하고 대출을 받아 피고 신탁사에게 아래 표와 같이 합계  
141,966,000원을 납입하였다.

|             |            |  |
|-------------|------------|--|
| 2022.09.15. | 35,491,500 |  |
| 2023.03.15. | 35,491,500 |  |
| 2023.09.15. | 35,491,500 |  |

|             |             |  |
|-------------|-------------|--|
| 2022.09.15. | 35,491,500  |  |
| 2024.03.15. | 35,491,500  |  |
| 합계          | 141,966,000 |  |

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장과 이에 관한 판단

### 가. 원고의 주장

1) 이 사건 분양계약은 방문판매 등에 관한 법률(이하 '방문판매법'이라 한다) 제2조 제3호에서 정한 '전화권유판매'에 해당하는바, 원고는 방문판매법 제8조 제1항에 따라 2024. 7. 5. 피고 신탁사 및 시행사에게 이 사건 분양계약에 대한 청약철회의 의사표시를 담은 통지서를 발송하였고, 위 통지서는 2024. 7. 5.에 도달하였으므로, 피고 신탁사는 주위적으로, 피고 시행사는 예비적으로 원고에게 방문판매법 제9조 제2항에 따라 이미 지급받은 계약금 23,661,000원과 이에 대한 지연손해금을 반환하여야 할 의무가 있다.

2) 이 사건 분양계약과 이 사건 여신거래약정은 그 계약들 전부가 이 사건 업무시설의 공급이라는 동일한 목적을 위해 체결된 계약으로서, 전체적으로 하나의 계약과 같은 불가분의 관계에 있는 계약인데, 이 사건 분양계약이 청약철회로 인해 해소됨에 따라 원고의 피고 은행에 대한 금전소비대차계약도 불가분적으로 해소되었다고 할 것이고, 한편 이 사건 분양계약이 해소되었음에도 불구하고 피고 신탁사 및 시행사가 대출금을 피고 금융기관에 상환하지 않는 경우, 결국 중도금 원금 및 이자상환을 독촉받으며 신용상의 문제가 발생하게 되는 위험에 처하는 것은 원고 개인이므로, 원고로서는 그 권리 또는 법률상의 지위에 대한 불안, 위험을 제거하기 위해서 피고 은행을 상대로 이 사건 분양계약에 기한 채무가 존재하지 아니한다는 확인판결을 받을 필요가 있다.

### 나. 방문판매법에 따른 청약 철회 주장에 관한 판단

#### 1) 관련 법령

#### <방문판매법>

#### 제1조(목적)

이 법은 방문판매, 전화권유판매, 다단계판매, 후원방문판매, 계속거래 및 사업권유거래 등에 의한 재화 또는 용역의 공정한 거래에 관한 사항을 규정함으로써 소비자의 권익을 보호하고 시장의 신뢰도를 높여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

## 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 업(업)으로 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 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 "재화등"이라 한다)을 판매하는 것을 말한다.
2. "방문판매자"란 방문판매를 업으로 하기 위하여 방문판매조직을 개설하거나 관리·운영하는 자(이하 "방문판매업자"라 한다)와 방문판매업자를 대신하여 방문판매업무를 수행하는 자(이하 "방문판매원"이라 한다)를 말한다.
3. "전화권유판매"란 전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화등을 판매하는 것을 말한다.
4. "전화권유판매자"란 전화권유판매를 업으로 하기 위하여 전화권유판매조직을 개설하거나 관리·운영하는 자(이하 "전화권유판매업자"라 한다)와 전화권유판매업자를 대신하여 전화권유판매업무를 수행하는 자(이하 "전화권유판매원"이라 한다)를 말한다.
12. "소비자"란 사업자가 제공하는 재화등을 소비생활을 위하여 사용하거나 이용하는 자 또는 대통령령으로 정하는 자를 말한다.

## 제3조(적용 범위)

이 법은 다음 각 호의 거래에는 적용하지 아니한다.

1. 사업자(다단계판매원, 후원방문판매원 또는 사업권유거래의 상대방은 제외한다. 이하 이 호에서

같다)가 상행위를 목적으로 재화등을 구입하는 거래. 다만, 사업자가 사실상 소비자와 같은 지위에서 다른 소비자와 같은 거래조건으로 거래하는 경우는 제외한다.

#### 제8조(청약철회등)

① 방문판매 또는 전화권유판매(이하 "방문판매등"이라 한다)의 방법으로 재화등의 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 청약철회등을 할 수 있다.

1. 제7조제2항에 따른 계약서를 받은 날부터 14일. 다만, 그 계약서를 받은 날보다 재화등이 늦게 공급된 경우에는 재화등을 공급받거나 공급이 시작된 날부터 14일

#### 제9조(청약철회등의 효과)

② 방문판매자등(소비자로부터 재화등의 대금을 지급받은 자 및 소비자와 방문판매등에 관한 계약을 체결한 자를 포함한다. 이하 제2항부터 제8항까지의 규정에서 같다)은 재화등을 반환받은 날부터 3영업일 이내에 이미 지급받은 재화등의 대금을 환급하여야 한다. 이 경우 방문판매자등이 소비자에게 재화등의 대금의 환급을 지연하면 그 지연기간에 따라 연 100분의 40 이내의 범위에서 「은행법」에 따른 은행이 적용하는 연체금리 등 경제 사정을 고려하여 대통령령으로 정하는 이율을 곱하여 산정한 지연이자(이하 "지연배상금"이라 한다)를 지급하여야 한다.

#### 〈방문판매법 시행령〉

#### 제4조(소비자의 범위)

법 제2조 제12호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 사업자가 제공하는 재화 또는 용역(이하 "재화등"이라 한다)을 소비생활 외의 목적으로 사용하거나 이용하는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.

1. 재화등을 최종적으로 사용하거나 이용하는 자. 다만, 재화등을 원재료(중간재를 포함한다) 및 자본재로 사용하는 자는 제외한다.
2. 법 제3조제1호 단서에 해당하는 사업자로서 재화등을 구매하는 자(해당 재화등을 판매한 자에 대한 관계로 한정한다)

#### 〈방문판매법 시행규칙〉

## 제2조(사업장)

「방문판매 등에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호에서 "총리령으로 정하는 영업장소"란 영업소, 대리점, 지점, 출장소 등 명칭에 관계없이 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 장소(이하 "사업장"이라 한다)를 말한다.

1. 소유 또는 임차(임차)하거나 점용허가를 받은 고정된 장소에서 3개월 이상 계속적으로 영업할 것.
- 다만, 천재지변 등 불가피한 사유로 영업을 계속할 수 없는 기간은 산입하지 아니한다.
2. 판매에 필요한 시설을 갖추는 것
3. 영업 중에는 소비자가 자유의사에 따라 출입할 수 있을 것
4. 영업장소 내에서 소비자가 자유의사에 따라 재화 또는 용역(이하 "재화등"이라 한다)을 선택할 수 있는 상태를 유지할 것

## 제3조(청약의 유인방법)

법 제2조제1호에서 "총리령으로 정하는 방법"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법을 말한다.

1. 사업장 외의 장소에서 권유 등의 방법으로 소비자를 유인하여 함께 사업장으로 이동하는 것
- 2) 판단 가) 이 사건 분양계약이 "전화권유판매"에 해당하는지

민법 제527조에서는 '계약의 청약은 이를 철회하지 못한다.'라고 규정한다. 그에 따라 일방의 청약에 대하여 상대방이 승낙을 하여 계약이 유효하게 성립한 후 그 구속력이 발생하면, 당사자들 사이에 합의가 있거나 법률의 규정이 있는 경우(예를 들어 취소권이나 법정해제권)를 제외하고 당사자 일방의 의사에 기하여 해소되지 못한다.

그런데 방문판매법 제8조 제1항에서는 전화권유판매의 방법으로 재화등을 구매한 소비자의 권익을 보호하기 위해 소비자(매수인이 아니다)에게 14일 이내에는 자유로운 청약철회권을 인정하는바, 이는 민법의 원칙에 대한 중대한 예외에 해당한다. 따라서 구체적인 사안에 적용할 때 해석을 통하여

① 전화권유판매, ② 재화와 소비자의 범위에 다음과 같이 일정한 제한을 두지 않으면 청약자의 철회권이 무한정 확장되어 거래의 안전에 심각한 지장을 초래하게 될 것으로 판단된다.

(1) '전화권유판매'의 의미 - '텔레마케팅'으로 한정하여 해석

방문판매 등에 관한 법률의 입법 배경, 같은 법이 2002. 3. 30. 법률 제6688호로 전문 개정되면서 전화권유판매 등에 관한 규정이 포함된 경위 및 이유(소비자 피해가 빈발하는 전화권유판매 및 계속거래를 새로이 법 적용 대상으로 포함하고 전화권유판매를 '판매원'의 적극적 접근성을 감안하여 방문판매에 준하도록 규정한 것임; 국회의안정보시스템 참조)를 감안하면 방문판매법 제2조 제3호의 '전화권유판매'는 '텔레마케팅[telemarketing; 컴퓨터 따위의 통신 장치를 이용하여 상품이나 서비스의 주문을 받아 소비자에게 효율적으로 제공하기 위한 활동(표준국어대사전 참조)]'을 의미하는 것이고, 같은 법 제2조 제4호1) 에서 규정한 바와 같이 일정한 전화판매조직을 갖춘 '전화권유판매자(telemarketing)'가 불특정 · 다수의 소비자들에게 비대면으로 한 재화등의 판매(전화상으로 계약의 청약을 받거나 계약을 체결하는 단계까지 이루어져야 하고, 단순히 전화로 판매권유행위, 즉 청약의 유인만 한 것은 판매에 해당하지 않음)로 한정해서 해석해야 한다.

그렇게 해석하지 않으면 예컨대, ① 제주도에 있는 공인중개사가 이전에 거래를 성사시켜 연락처를 알고 있는 부산의 부동산 투자자에게 전화로 제주도 소재 부동산의 매수를 다시 한 번 권유하는 것, ② 대전에 있는 자동차 딜러가 지인의 소개로 전주에 거주하는 매수 희망자의 연락처를 알게 된 후 그에게 전화로 신차 구매를 권유하는 것까지 모두 전화권유판매에 해당한다고 보아야 하고 나중에 정식으로 만나 실물을 직접 본 후 계약서까지 작성했더라도 14일 이내에는 자유롭게 청약을 철회할 수 있다고 보아야 하는바, 이는 지극히 부당한 결과가 된다.

방문판매법이 2002. 3. 30. 법률 제6688호로 전문 개정되면서 전화권유판매 등에 관한 규정이 포함되었지만 그 이후 20년 이상이 경과했고 사회의 급격한 변화와 기술의 발달로 무선 인터넷, 스마트폰 등 새로운 통신수단이 일반 국민들에게 광범위하게 보급된 상황에서 유독 '전화'를 이용한 판매권유행위에서만 매수인을 특별히 보호할 필요성이 더욱 크다고 볼 아무런 근거도 없다.

결국, 방문판매법 제8조 제1항에서 '전화권유판매의 방법으로 재화등의 구매에 관한 계약을 체결한 소비자'는 청약철회를 할 수 있다고 규정하고 있으나 이는 입법자가 '전화권유판매업자와 재화등의 구매에 관한 계약을 체결한 소비자'를 보호할 의도로 위 조항을 마련한 것이라고 해석함이 타당하다.

(나) 재화, 소비자의 의미 - 재화는 '소비재'로, 소비자는 소비재의 구매자로 한정하여 해석

'재화(財貨)'의 사전적 의미는 '사람이 바라는 바를 충족시켜 주는 모든 물건'이지만(표준국어대사전

참조), 방문판매법의 적용에 있어서 위와 같이 단순 해석할 경우 방문판매법의 적용 범위가 무한히 확장되는 문제가 발생할 수 있다.

이는 방문판매법 제2조 제12호에서 "'소비자'란 사업자가 제공하는 재화등을 소비생활을 위하여 사용하거나 이용하는 자 또는 대통령령으로 정하는 자를 말한다."라고 정의했고, 동법 시행령 제4조 제1호에서 '재화등을 원재료(중간재를 포함한다) 및 자본재로 사용하는 자는 제외한다.'고 규정한 점을 보아도 알 수 있다. 결국 방문판매법을 해석할 때 '재화'와 '소비자'는 분리하여 생각할 수 없는 용어이므로, 재화는 '소비재(개인의 욕망을 직접적으로 충족하기 위하여 소비되는 재화. 식료품, 의류, 가구, 주택 따위가 이에 해당한다; 표준국어대사전 참조)'로, 소비자는 소비재의 구매자로 한정하여 해석해야 하는 것이 타당하다. 이렇게 보지 않고 주식, 예술품, 상가건물, 토지 등 소비재가 아닌 재화를 매수한 사람도 모두 방문판매법상의 소비자에 포함된다고 해석한다면 이는 거래의 안전에 심각한 지장을 초래하게 될 것이 분명하다.

#### (다) 구체적인 판단

다시 이 사건으로 돌아와 보건대, ① 피고 신탁사와 시행사가 방문판매법 제2조 제4호에서 정한 전화권유판매업자(텔레마케터)라거나, 피고 시행사의 분양대행사 직원 H(갑 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 이 사건 분양계약 체결 전에 H와 전화통화로 분양에 관한 권유를 받은 사실이 인정된다)이 법 제2조 제4호에서 정한 전화권유판매원이라는 점에 관하여 원고로부터 아무런 주장, 입증이 없고(오히려 위 갑 제5호증, 을제2호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 따르면, 원고는 위 H의 소개로 청라 오피스텔을 분양받은 적이 있어 기존부터 연락을 유지하다가 2022. 6. 15. 위 H으로부터 전화 및 문자메시지로 이 사건 업무시설의 모델하우스를 방문할 것을 권유받고 모델하우스에 방문 후 이 사건 분양계약을 체결한 사실이 인정되는바, 전화상으로 행해진 것은 청약의 유인이고 계약의 체결은 전화상으로 이루어진 것이 아니다), ② 갑 제11호증의 기재에 변론의 전취지를 종합하면 이 사건 G호는 오피스로서 원고는 자신이 직접 거주하거나 영업을 하고자 한 것이 아니라 이를 임대하여 임대수익금을 얻기 위하여 이 사건 분양계약을 체결한 것임을 알 수 있어, 이러한 사정을 고려하면 원고가 이 사건 G호를 소비생활을 위하여 사용 또는 이용하거나 최종적으로 사용 또는 이용할 목적으로 이 사건 분양계약을 체결하였다고 볼 수 없는바, 결국 원고는 이 사건

G호를 방문판매법 시행령 제4조 제1호상의 '자본재'로 사용하기 위하여 이 사건 분양계약을 체결하였다고 봄이 상당하며, ③ 이 사건 기록과 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 이 사건 G호의 매수인이지만, 피고로부터 소비재를 구매한 소비자가 아님을 알 수 있다. 이와 다른 전제에서 이 사건 분양계약에 관하여 방문판매법이 적용될 수 있다는 원고의 주위적, 예비적 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

#### **다. 여신거래약정 채무 부존재확인 청구에 관한 판단**

이 사건 여신거래약정은 피고 신탁사 및 시행사의 대출알선에 따라 원고가 피고 은행과 별도로 금전소비대차계약을 체결하고 대출을 받은 다음 피고 신탁사에게 중도금 명목으로 납입한 것이다. 비록 이 사건 여신거래약정이 이 사건 분양계약과 관련되어 있기는 하나 그 계약당사자와 목적, 내용 등이 전체적으로 하나의 계약과 같은 불가분의 관계에 있는 계약으로 볼 수 없다. 이와 다른 전제에 선 원고의 이 부분 주장도 받아들이기 어렵다.

### **3. 결론**

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

#### **판사이회기**

별지

1) 4. "전화권유판매자"란 전화권유판매를 업으로 하기 위하여 전화권유판매조직을 개설하거나 관리·운영하는 자(이하 "전화권유판매업자"라 한다)와 전화권유판매업자를 대신하여 전화권유판매업무를 수행하는 자(이하 "전화권유판매원"이라 한다)를 말한다.