

서울남부지방법원 2024. 1. 10 선고 2022가단278222 판결 [계약금반환 청구]

재판경과

대법원 2025. 11. 20 선고 2024다297711 판결

서울남부지방법원 2024. 9. 27 선고 2024나51484 판결

서울남부지방법원 2024. 1. 10 선고 2022가단278222 판결

전문

원고 A

소송대리인 변호사 박원경

피고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 동인

담당변호사 박규선

변론종결 2023. 11. 29.

판결선고 2024. 1. 10.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 34,799,870원 및 이에 대한 2022. 7. 22.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 20%, 피고들이 80%를 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 39,799,870원 및 이에 대한 2022. 7. 22.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

갑1, 갑3-1에서 4, 갑5, 갑6-1, 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2022. 6. 2. 피고들 분양대행사 소속 직원으로부터 전화와 문자로 피고들이 분양하는 구로 D 오피스텔에 대한 분양사무소 방문과 분양계약을 권유받고 그날 방문하여 피고들에게 환불가능 조건으로 분양 가계약금 500만 원을 지급한 사실, 원고는 같은 달 4. 피고들 분양담당 직원에게 가계약금 환불을 요청하였으나 분양담당 직원의 환불 만류와 분양계약 권유에 따라 같은 해 7. 7. 피고들과 오피스텔 분양계약을 체결하고 가계약금 500만 원 포함하여 계약금 합계 34,799,870원을 지급한 사실, 원고는 같은 해 7. 18. 피고들에게 분양계약 철회 및 계약금 반환을 청구하는 내용증명 우편을 발송한 사실, 원고는 2022. 8.경 피고들로부터 계약일이 2022. 7. 12.로 작성된 오피스텔 공급계약서를 받은 사실을 인정할 수 있다.

원고가 오피스텔 분양계약에 이르게 된 경위 및 과정 등을 종합하여 보면 원고와 피고들이 한

오피스텔 분양계약은 방문판매법 상의 전화권유판매 방식에 의한 것이다. 방문판매법은 전화권유판매의 방식으로 재화의 구매에 관한 계약을 체결한 소비자에게 법이 정한 기간 내에 계약에 관한 청약철회를 할 수 있도록 하고 있고 원고는 법이 정한 기간 내에 그 계약에 관한 청약 철회를 하였으므로 원고와 피고들 간의 분양계약은 철회되었다. 피고들은 연대하여 원고에게 원고가 지급한 계약금 34,799,870원을 반환할 의무가 있다.

피고들은 원고가 먼저 관심고객으로 등록하고 피고들에게 상담 요청을 한 것이므로 전화권유판매에 해당하지 않는다고 주장한다. 을1, 2의 기재는 갑3-1, 2, 3, 4의 기재에 비추어 이를 그대로 믿을 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고가 먼저 상담 요청을 했다고 하더라도 전화권유판매에 해당한다.

피고들은 원고가 분양사무소에 여러 번 방문한 후 계약을 체결한 것이므로 분양계약은 전화통화와 무관하게 원고의 자발적 선택에 따라 이루어진 것이라고 주장한다. 원고가 분양사무소에 여러 번 방문하고 분양계약까지 시간이 걸렸다고 하더라도 원고의 청약 철회를 부정할 수 없다.

피고들은 원고가 가계약금 환불을 요청하였을 때 철회권을 행사한 것이고 그 후 다시 계약을 체결한 것이므로 원고는 계약을 철회할 수 없다고 다툰다. 가계약금 환불은 가계약금 환불 약정에 따른 것으로 청약의 철회라 할 수 없다. 계약의 청약을 철회하고 다시 계약하였다고 하더라도 법이 정한 기간 내에는 청약을 철회할 수 있다.

피고들은 피고들이 독립된 자격으로 피고들의 오피스텔을 분양하는 것이므로 피고들과 원고 간의 분양계약은 방문판매법 제3조 제3호에 의하여 방문판매법이 적용되지 않는다고 주장한다.

방문판매법 제3조 제3호의 위임에 따라 규정된 방문판매법시행령 제6조는 방문판매자가 직접 생산한 재화등을 방문판매하는 거래에 대하여 방문판매법 적용을 제외하고 있다. 피고들은 방문판매한 것이 아니다. 피고들 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

피고 B 주식회사는 분양계약에 따른 일체의 채무는 피고 주식회사 C이 부담하고 피고 B 주식회사는 의무를 면하기로 약정하였다고 주장한다. 방문판매법 제9조 제10항 등에 의하면 대금을 지급받은 피고 B 주식회사도 대금 환급과 관련한 의무 이행에 있어 연대하여 책임을 지도록 하고 있다. 피고의 주장은 이유 없다.

원고는 원고가 지급한 34,799,870원을 넘어 500만 원을 더 구하고 있다. 원고가 추가로 구하는 500만 원은 원고가 피고들에게 지급한 것이 아니므로 원고가 그 반환을 구할 수 없다.

원고의 청구는 인정 범위 내에서 이유 있고 방문판매법에 따른 지연손해금을 인정하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최병률