

분양계약과 방문판매법상 청약철회권 행사

1. 들어가며

최근 경기침체로 인해 분양시장이 위축되면서 수분양자가 「방문판매 등에 관한 법률」(이하 '방문판매법')상 청약철회권을 행사하여 분양계약을 실효시키고자 하는 사례가 크게 늘고 있습니다. 약정해제권을 행사할 경우 계약금을 반환 받을 수 없는 것과 달리, 방문판매법상 청약철회권을 행사할 경우 계약금을 반환 받으면서 분양계약의 구속력에서 벗어날 수 있기 때문입니다.

분양계약의 경우 수분양자가 청약을 하기 전에 분양홍보관에 방문하거나 분양상담사와 전화나 메시지를 주고받는 경우가 많다는 점에서 해당 분양계약이 방문판매법상 청약철회권이 인정되는 방문판매나 전화권유판매에 해당하는지가 중요한 쟁점으로 다뤄지고 있어, 방문판매법상 청약철회권 행사에 적절히 대응할 필요가 있습니다. 아래에서는 분양계약에 대한 방문판매법상 청약철회권 행사의 요건과 유의점에 관하여 살펴보겠습니다.

2. 방문판매법상 청약철회권 행사의 요건과 유의점

가. '소비자'에 해당하는지 여부

방문판매법은 사업자가 상행위를 목적으로 재화를 구매하는 거래에는 적용되지 않고(제3조 제1호), '소비자'가 소비생활을 위해 재화를 구매하는 경우에 한하여 적용되므로, 청약철회권의 행사 주체 역시 '소비자'로 한정되어 있습니다(제8조 제1항, 제2조 제12호).

방문판매법상 소비자에 해당하는지 여부와 관련하여, 법원은 (i) 투자차익이나 임대수익을 목적으로 분양계약을 체결한 경우, (ii) 임대사업자등록을 한 경우에는 수분양자가 해당 부동산에 직접 거주할 목적이 없었다고 보아 소비자가 아니라고 판단한 사례가 있으므로, 이 경우 방문판매법이 적용되지 않을 수 있다는 점을 유의할 필요가 있습니다.

나. '방문판매' 또는 '전화권유판매'에 해당하는지 여부

방문판매법은 방문판매 또는 전화권유판매의 방법으로 재화를 구매한 소비자에게 청약철회권을 부여하고 있습니다.

Related Areas

부동산 건설

Contact

김남호 변호사

02-528-5465

nhkim@yulchon.com

윤지은 변호사

02-528-5069

jeyoon@yulchon.com

심형보 변호사

02-528-5421

hbshim@yulchon.com

방문판매법이 '판매업자가 방문을 하는 방법으로 사업장 외의 장소에서 소비자에게 권유하여 계약의 청약'을 받거나 계약을 체결하는 것뿐만 아니라, '판매업자가 사업장 외의 장소에서 권유 등의 방법으로 소비자를 유인하여 함께 사업장으로 이동한 뒤 계약의 청약'을 받거나 계약을 체결하는 경우'도 방문판매에 해당한다고 비교적 상세히 규정하고 있는 것과 달리(제2조 제1호, 시행규칙 제3조), 전화권유판매에 대해서는 '전화를 이용하여 소비자에게 권유를 하거나 전화회신을 유도하는 방법으로 재화를 판매하는 것'이라고만 정의하고 있습니다(제2조 제3호).

이로 인해 분양상담사의 전화 통화 내용이 단순 홍보에 그쳐 청약의 유인으로 평가하기 어려운 경우 또는 수분양자가 분양상담사에게 먼저 전화해 분양정보를 문의하여 분양상담사가 답변을 하는 과정에서 분양계약 체결을 권유한 경우에도 전화권유판매에 해당하는지 여부에 대해 논란이 있었습니다. 이에 대해 법원은 전화권유판매에 해당하는 전화 통화에는 방문판매법이 마련한 각종 규제 또는 소비자보호 조항이 적용되어야 할 필요성이 인정될 수준의 청약의 유인이 있어야 하고, 전화권유판매자가 불특정 다수의 소비자들에게 비대면으로 한 재화의 판매로 한정해서 해석해야 한다고 판단한 사례가 있으므로, 전화 통화의 경위와 빈도, 구체적인 통화 내용 등을 파악하여 적절히 대응하여야 할 것입니다.

다. 청약철회권의 행사기간과 방법

방문판매법은 청약철회권을 계약서를 받은 날부터 14일 이내에, 계약서에 청약철회에 관한 사항이 적혀 있지 않은 경우 청약철회를 할 수 있음을 안 날 또는 알 수 있었던 날부터 14일 이내에 행사하도록 정하고 있습니다(제8조 제1항 제3호).

분양계약에 방문판매법이 적용될 수 있다는 사실이 알려진 지 얼마 안 되었기 때문에 지금까지 체결된 분양계약서에는 방문판매법상 청약철회에 관한 사항이 적혀 있지 않은 경우가 많습니다. 이로 인해 소송에서 청약철회를 할 수 있음을 안 날 또는 알 수 있었던 날이 언제인지 다투어지므로, 이를 입증할 수 있는 자료를 수집하여야 할 것입니다. 또한 수분양자가 위와 같은 청약철회권 행사기간을 준수하였더라도 분양계약 체결일로부터 약 20개월 가까이 지나고 중도금까지 납부한 이후에 청약철회의 의사표시를 한 경우에는 수분양자의 청약철회권 행사가 신의칙에 반하여 허용되지 않는다고 본 사례가 있으므로 이와 유사한 사례에서 청약철회권 행사의 제한을 주장할 필요가 있습니다. 보다 선제적으로 앞으로 체결하는 분양계약에서 계약서에 청약철회에 관한 사항을 명시적으로 기재하는 방안도 고려해 볼 수 있을 것입니다.

청약철회권의 행사를 서면으로 할 경우 서면을 '발송'한 날에 그 효력이 발생한다는 특징이 있으며(제8조 제4항), 구두로 행사하는 것도 가능하다는 사례가 있으므로 구두로 청약철회의 의사표시를 할 경우 그 근거자료를 남겨둘 필요도 있습니다.

3. 마치며

분양계약에 대한 방문판매법상 청약철회권 행사는 통상 분양계약 체결일로부터 상당한 시간이 경과한 뒤에 이루어지는 경우가 많아, 분양계약의 체결이 방문판매나 전화권유판매의 방법으로 이루어졌다는 점을 입증하기 어려운 경우도

적지 않습니다. 부동산 경기침체가 지속됨에 따라 방문판매법상 청약철회권 행사를 통한 분양대금의 반환을 구하는 사건 역시 증가할 것으로 예상되는 만큼, 분양계약 체결 과정에서부터 향후 청약철회권 행사에 대응하기 위한 사전 준비와 함께 청약철회권 행사의 요건별 주요 쟁점을 면밀히 따져볼 필요가 있습니다.