

부당 약관 주요 사례(下)

신 용 목
(한국소비자보호원)

1. 머리말

사업자가 미리 작성하여 고객에게 제시하는 약관 내용 중에는 사업자의 고의 여부와 관계없이 고객 입장에서 불리한 내용이 항상 있을 수 있으며, 이러한 점과 관련하여 소비자들이 특히 주의해야 할 취약 분야에는 각종 서비스 이용 약관과 부동산 관련 약관이 있다는 것을 지난 호에서 이미 설명한 바 있다.

이번 호에서는 지난 호에 소개한 각종 서비스 이용 약관의 주요 사례에 이어 부동산 관련 주요 사례를 몇 가지 소개하고자 한다.

2. 택지 분양업

가. 당사자

- 청구인 : 한국소비자보호원
- 피청구인 : 한국토지개발공사

나. 약관 내용

분양 계약이 체결된 이후 용지 매수, 저장물 철거, 택지조성 공사의 시행과정에서 토지 사용 시기가 지연되더라도 고객은 이를 수인하여야 함. (토지사용식 지연시 수인의무 부과 조항)

다. 무효심결 요지

대단위 주택 개발 사업에 있어 매수인에게 목적물이 이전되기까지는 용지 매수, 저장물 철거, 조성공사 등 일련의 개발 과정을 거쳐야 하기 때문에 부득이 하게 토

지 사용 시기가 변경될 수도 있고 공익 목적상 개발 계획 및 실시 계획도 변경될 수 있어 토지 사용 시기의 지연에 관한 특약을 정한 것이 반드시 고객에게 부당하게 불리하다고 만은 할 수 없다고 할 것이다.

그러나 합리적인 수준을 벗어나 지연 또는 변경에 대하여 매도인은 손해 배상 책임 혹은 채무 불이행 책임을 면할 수 없다고 하여야 할 것임에도 면책 조건, 수인 정도 등에 대한 객관적인 기준도 없이 사업자가 임의로 토지 이전 시기 및 개발 계획 등의 변경을 가능케 하고 그 결과를 포괄적으로 수인케 하는 현행 약관 조항은 소비자에게 부당하게 불리한 조항이므로 무효이다.

(약관법 제6조 제2항 제1호 적용 '92.3.20)

3. 부동산 매매업

가. 당사자

- 청구인 : 민원 사항 직권 조사 (경제기획원)
- 피청구인 : 성업공사

나. 약관 내용

천재지변 기타 불가항력적인 사유로 매매 목적물의 일부 또는 전부가 멸실, 훼손되거나 공법상 부담이 부과되었을 경우 모든 책임을 매수인이 부담함.(위험부담전가조항)

다. 무효심결 요지

민법은 '채무자 위험 부담 주의'를 취하여 쌍무 계약 당사자 쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 없도록 하고 있음.

따라서 채무자 위험 부담 주의를 취하는 동 민법 규정이 임의 규정이라 할지라도 채무자 위험 부담 주의에 반하는 내용을 계약의 내용에 편입시키고 있는 현행 약관은 사업자의 이익에 치우친 규정이므로 무효이다.

(약관법 제7조 제2호 적용 '91.7.19)

4. 아파트 분양업

가. 당사자

- 청구인 : 민원 사항 직권 조사 (경제기획원)
- 피청구인 : 대한주택공사 등 38개 건설회사

나. 약관 내용

고객의 사정에 의하여 해약시, 계약금과 연체이자 등 당사에게 귀속되며 계약 불이행으로 발생한 당사의 손해액은 기납부한 중도금이나 잔금에서 공제함.(손해 배상액 예정 조항)

다. 무효심결 요지

채무 불이행 및 계약의 위반으로 인한 계약의 해제시 채무자가 채권자에게 지급하는 금전 즉, 위약금 책정은 손해 배상액의 예정으로 추정(민법 제398조)되는

바, 채권자가 손해와 그 금액을 입증하는 번거로움을 피하고 그로부터 발생하는 분쟁을 예방하기 위해 이용되는 손해 배상액 예정 제도의 성격에 따르면, 채권자의 실질 손해액이 예정 배상액보다 크다고 하더라도 증액을 청구할 수 없는 것이 원칙임에도 불구하고 동 조항에서는 통상 타 약관이나 거래 관행에서 손해 배상의 예정액으로 하고 있는 계약금을 위약금으로 정하는 외에 연체된 이자와 실질 손해까지도 고객에게 청구할 수 있도록 규정하고 있으며, 이를 기납부된 중도금 또는 잔금에서 공제할 수 있도록 약정하고 있는 바, 이는 손해 배상액 예정 제도의 취지와 거래 관행을 벗어나 당사자간의 형평을 잃고 고객에게 과중 부담을 지우는 조항이므로 무효이다.
(약관법 제8조, 제11조 제1호 적용 '88.11.7)

5. 상가 분양업

가. 당사자

- 청구인 : 한국소비자보호원
- 피청구인 : 현대산업개발(주) 등 21개사

나. 약관 내용

계약 해제시, 이행 최고 등 다른 법적 절차없이 사업자가 일방적으로 해제할 수 있음.(계약해제조항)

다. 무효심결 요지

계약의 해제는 계약 당사자의 이행에 중대한 영향을 미치는 사항이므로 비록 상대방의 계약 위반이 있더라도 그것이 경미한 계약 위반으로써 계약의 존속을 무의미하게 할 정도가 아니라면 상당 기간을 두고 이행의 최고를 한 후에야 비로소 계약을 해제할 수 있음이 원칙(민법 제544조)이며,

해제 사유를 특약하는 경우는 그 사유가 구체적으로 열거되고, 또한 그 내용이 타당성을 가져야 할 것임에도 현행 규정은 포괄적이며, 불분명하게 규정되어 사업자의 자의적 판단에 의해 계약 해제를 행사토록 규정하고 있어 고객에게 불리하므로 무효이다.
(약관법 제9조 제2호 적용 '92.2.12)

6. 상가 임대업

가. 당사자

- 청구인 : 한국소비자보호원
- 피청구인 : 북부시장 주식회사

나. 약관 내용

① 임대료를 임대차 계약일로 부터 계산하며(임대료 계산시점 조항)
② 임대인이 점포에 대하여 원상 복구할 필요가 없다고 할 시는 임차인은 그 공작물을 현상태대로 임대인에게 무상 인계하도록 함.(시설물의 무상인계 조항)

다. 무효심결 요지

①에 관하여, 임대료는 임차인의 임차물의 사용 수익에 대한 대가로서 지불하는 것임에 비추어 임차료의 계산 시점은 당연히 당해 임차물을 임차인이 실질적으로 명도받은 날 혹은 사용 수익할 수 있는 날이 되어야 할 것임에도 실질적으로 점포를 사용할 수 없는 계약 시점을 임대료 계산시점으로 정하는 것은 고객에게 불리한 조항이기 때문에 무효이다.
(약관법 제6조 제2항 제1호 적용 '92.11.6)

②에 관하여, 민법에서는 임차인이 유익비를 지불한 경우에는 임대차 종료시에 그 가액의 증가가 현존하는 때에 한하여 임대인에 대하여 그 지출한 금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있도록 규정되어 있음.(민법 제626조 제

2항) 따라서, 무상으로 임대인에게 인계하도록 되어 있는 현행 규정은 고객의 권리를 상당한 이유 없이 제한하는 조항이기 때문에 무효이다.

(약관법 제11조 제1호 적용 '92.11.6)

7. 오피스텔 분양업

가. 당사자

- 청구인 : 한국소비자보호원
- 피청구인 : 한강탑 오피스텔 등 19개사

나. 약관 내용

① 매도자의 사정으로 소유권 이전 등기가 지연되는 경우 매수인은 이의를 제기할 수 없으며(소유권 이전 지연에 대한 면책 조항) ② 등기 면적은 분양 대금과 관계없이 등기시 약간의 증감이 있을 수 있으며 이러한 경우 매수인은 이의를 제기할 수 없음.(등기면적 증감에 관한 조항)

다. 무효심결 요지

①에 관하여, 매수인의 잔금 지급 의무와 매도인의 소유권 이전 등기 의무는 특약이나 다른 특단의 사정이 없는 한 동시 이행 관계에 있음. 오피스텔을 건축, 분양함에 있어서 등기 이전 등이 사업자의 귀책 사유없이 지연될 수도 있는 특별한 사정이 있을 수 있으므로 이를 이유로 소유권 이전 등기에 대한 특별한 합의(특약)를 할 수는 있으나, 이 경우의 특약도 그 사유가 구체적으로 명시되고 내용이 타당성을 가져야 함. 그러나 현행 약관은 소유권 이전 지연 사유가 불분명하게 포괄적으로 규정되어 있어 이로 인하여 고객이 예상하지 못한 손해를 입을 우려가 있는 조항이므로 무효이다.

(약관법 제6조 제2항 제1호 적용 '90.9.21) (㉞)