

공정위, 휴양콘도미니엄 관련 표준약관 승인

- 휴양콘도미니엄 분양계약서, 입회계약서 및 시설이용약관 -

공정거래위원회는 지난 10월 30일(금) 한국휴양콘도미니엄협회가 지난 4월 24일 심사청구한 휴양콘도미니엄 분양계약서, 입회계약서 및 시설이용약관 등 휴양콘도미니엄과 관련한 3개 표준약관을 승인하였다.¹⁾

이번에 공정위가 승인한 동 표준약관은 부당한 고객유인행위나 부당한 표시·광고에 의하여 분양이나 입회계약서를 체결한 계약자는 10일 이내에 청약을 철회할 수 있도록 하는 등 이전에는 인정하지 않았던 청약의 철회권을 인정하였으며, 목적물을 표시함에 있어서 준공예정일 외에 이용예정일을 표시하도록 하여 콘도사업자가 준공지체 등으로 이용을 지연시키는 경우에 이용예정일로부터 실제로 이용이 가능한 날까지 지체보상금을 지급하도록 하고 그 기간이 3개월을 초과하는 경우 계약을 해제할 수 있도록 했다. 또한 계약자의 이익을 보호하기 위해 계약금을 분양대금의 10%로 하였으며, 공유자 또는 회원의 보호를 위하여 분양대금이나 입회금 중 잔금에 대해 동시이행의 관계를 인정하여 소유권이전등기에 필요한 서류 또는 회원증의 교부와 상환하여 지급하도록 하였

다.

또한 회원자격의 보유기간을 공란으로 하여 콘도사업자와 계약자가 자율적으로 결정할 수 있도록 하는 등 입회기간을 자율화하였으며, 회원이 사망하거나 파산선고를 받는 등 콘도를 이용하는 것이 사실상 불가능한 경우 기간의 만료 전에 입회금의 반환을 청구할 수 있도록 했다. 그리고 콘도회사는 회원의 권익보호를 위하여 회원을 위원으로 하는 운영위원회의 설치를 의무화하여 관리비, 예약제도 등에 대하여 협의하도록 했다.

공정위는 동 표준약관이 사용될 경우 표준약관에서 대금지급, 계약해제, 청약철회, 운영위원회 설치 등에 대한 사항이 명백해짐에 따라 소비자의 권익이 크게 증대하는 것과 동시에 콘도미니엄 사업자도 동 표준약관을 사용함으로써 별도로 약관을 작성하는 수고와 비용을 덜고, 휴양콘도미니엄의 이용을 둘러싼 각종 분쟁이 대폭 감소될 것이 기대됨에 따라 한국휴양콘도미니엄협회와 협조하여 전국의 콘도사업자를 대상으로 동 휴양콘도미니엄 표준약관의 내용을 적극적으로 홍보하고 사용을 유도할 계획으로 있다.

1) 동 표준약관의 심사과정은 다음과 같다

- 1998. 4. 24 심사청구
- 1998. 5.~6 전문가 의견조회(문화관광부, 관광연구원, 소비자보호원, 소비자보호단체협의회)
- 1998. 7. 한국휴양콘도미니엄협회 청구안 및 전문가 의견 검토
- 1998. 8. 10 토론회 개최(약관심사자문위원회, 문화관광부, 관광연구원, 소비자보호원, 소비자보호단체협의회, 학계)
- 1998. 8. 31 약관심사자문위원회 상정·심의
- 1998. 10. 1 심사조정회의 상정·심의(전원회의 상정결정)
- 1998. 10. 30 전원회의 상정·심의

(동 표준약관의 제정과 관련하여 지난 8월 10일(월)에 개최된 토론회의 주요 논의사항에 대해서는 공정경쟁 제36호('98. 8. 31) pp.35~37 참조)

주요내용

1. 분양계약서·입회계약서 공통

- 목적물을 표시함에 있어서 준공예정일 외에 이용예정일을 표시하도록 하여, 이용예정일을 지체보상금의 기준일로 함(분양·입회 제3조제2항)
- 콘도사업자가 준공지체 등으로 이용예정일을 3개월 이상 초과하는 경우에는 공유자가 계약을 해제할 수 있도록 하되(분양 제11조제3항, 입회 제9조제3항), 다만 체인콘도 등의 경우로서 다른 콘도를 이용시킬 수 있는 경우는 예외로 함
- 계약금은 전체 분양대금의 10%로 하고, 각 중도금의 금액 및 지급시기를 명기(분양·입회 제2조제2항)
- 분양대금(입회금) 지급관련 분쟁을 예방하기 위하여 분양대금이나 입회금을 휴양 콘도미니엄 사업자가 지정한 방법으로 지급하도록 함(분양·입회 제2조제3항)
- 공유자(회원)의 보호를 위하여 분양대금이나 입회금 중 잔금은 소유권이전등기에 필요한 서류(회원증)의 교부와 상환으로 하도록 함(분양·입회 제2조제2항)
- 부당한 고객유인행위나 부당한 표시·광고에 의하여 분양 또는 입회계약을 체결한 공유자 및 회원은 계약체결 일로부터 10일 이내에 청약 철회할 수 있도록 함(분양 제10조, 입회 제8조)

2. 분양계약서

- 건물분에만 부가가치세가 부과되는 것을 고려하여 분양대금을 건물분과 대지분으로 구분(제2조제1항)
- 건물 및 대지의 분양면적에 관하여 계약서와 등기부상의 면적에 차이가 있을 경우 정산하도록 함(제5조)

3. 입회계약서

- 회원자격 보유기간을 공란으로 하여 콘도사업자와 회원이 자율적으로 결정하도록 함(제4조제2항)
- 회원자격 보유기간 만료의 경우 회원의 입회금반환청구를 받은 날부터 10일 이내에 입회금을 반환하도록 함(제5조제1항)
- 회원이 사망하거나 파산선고를 받거나 이에 준하는 경우로서 기타 입회계약을 존속시키기 어려운 중대한 사유가 있는 때에는 입회기간 만료 전이라도 입회금의 반환을 청구할 수 있도록 함(제5조제2항)

4. 시설이용약관

- 연간 이용가능일수를 공란으로 하여 콘도관리회사와 회원이 자율적으로 결정하도록 함(제2조)
- 관리회사는 회원에게 회원카드를 발급하며, 회원카드를 발급받은 자가 콘도를 이용할 때에는 관리회사가 정하는 별도의 이용료를 관리회사에 지급하도록 하고, 대여받은 자가 이용하는 콘도이용일수는 회원의 이용일수에 포함되도록 함(제3조)
- 콘도를 이용하는 회원은 일일관리비를 지급하여야 하며, 관리회사는 운영위원회와 협의하여 1년분의 관리비를 미리 징수할 수 있도록 함(제9조)
- 공유자 또는 회원을 위원으로 하는 운영위원회를 설치하여 관리비, 예약제도 등에 대하여 관리회사와 협의하도록 함(제15조)