

9. 아파트供給契約書의 不公正約款 條項에 대한 是正措置事項

建設部：住宅管理課 1993. 9. 7

1. 공정거래위원회 제도 41240-129 (1993. 7. 30)의 관련입니다.
2. 위호와 관련하여 공정거래위원회로부터 불임과 같이 아파트공급계약서 불공정약관조항에 대한 시정조치사항이 통보 되었기 통보하오니 사업주체가 공급계약 체결시 이를 위반하여 계약

을 체결하는 사례가 없도록 입주자모집승인 및 지도 감독에 철저를 기하여 주시기 바라며, 귀 협회 회원사에게도 동 내용을 통보하여 불공정약관이 통용되지 않도록 조치하여 주시기 바랍니다.

〈약관내용중 시정되어야 할 사항〉

지적된 약관내용	시정되어야 할 내용
<p>○(해약 및 손해배상)</p> <p>“을”이 다음 행위를 하였을 경우에는 “갑”은 최고등 법적 절차 없이 일방적으로 계약을 해지할 수 있으며, “을”은 이를 이유로 어떠한 이의도 제기치 아니한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 중도금을 2회이상 계속하여 납부하지 아니한 때 • 잔금을 약정일부터 3월 이내에 납부하지 아니한 때 	<p>○계약의 해제는 계약당사자간의 이해에 중대한 영향을 미치므로 상대방의 계약 위반이 있더라도 상당기간의 기간을 두고 최고를 한 후에야 계약을 해제할 수 있으며, 거약해제는 계약관계를 종료시키는 중요한 조치이므로 해제사유를 특약하는 경우는 그 사유가 구체적으로 열거되고 또한 그 내용이 타당성을 가져야 할 것임</p>

지적된 약관내용	시정되어야 할 내용
<p>• 고의 또는 어떠한 이유 없이 “갑”의 이미지를 실추시키는 행위나 불법으로 선동, 데모, 주동등 반사회적인 행동을 한 때</p> <p>○ “갑”은 위약금을 “을”이 기 납입한 금액 중에서 손해배상액으로 대체 처리하고 해제사유와 직접 관계없이 “을”이 기납부한 대금에 대한 이자와 기납부한 연체료는 환불하지 아니한다.</p> <p>○ (연체료 및 지체상금) 천재지변 또는 토지개발공사로부터 사업대지의 명도가 지연되거나 정부의 시책조정변경 및 건설자재공급파동등 “갑”의 귀책사유가 아닌 불가항력적인 사유로 준공일이 지연될 경우에는 “갑”은 이를 “을”에게 통보하기로 하며, 이 경우 지체상금은 지급하지 아니하고 “을”은 이에 대하여 어떠한 이의도 제기하지 아니한다.</p> <p>○ (위약금) 부정당첨자로 처리되어 계약이 해제되는 때나 “을”이 일방적으로 해약한 때에는 공급대금의 10%와 계약해제시점에서 기발생한 중도금 및 잔금에 대한 연체료는 위약금으로 “갑”에게 귀속한다.</p>	<p>(약관법 제9조제2호 위반)</p> <p>○ 계약이 해제된 때에는 각 당사자는 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있고 이 경우 이미 지급한 대금에 대한 이자 및 연체료는 원상회복의 범위에 속함에도 이를 반환하지 않는것은 계약의 해제·해지로 인한 사업자의 원상회복의무를 부당하게 경감하는 조항임</p> <p>(약관법 제9조제4호 위반)</p> <p>○ 불가항력으로 인한 이행지체의 경우 사업자의 면책사유는 구체적으로 한정되어야 할 것임에도 불구하고 불가항력적인 사유로서 “건설자재공급파동”등이라고 지나치게 포괄적으로 규정한것은 상당한 이유없이 사업자의 손해배상범위를 제한하는 조항임</p> <p>(약관법 제7호제2호 위반)</p> <p>○ 계약해제로 인한 위약금은 총 대금의 10% 정도로 약정하는 것이 일반적인 거래관행임에도 불구하고 위약금으로 공급대금의 10%이외에 중도금 및 잔금에 대한 연체료까지 포함시키는 것은 고객에 대하여 부당하게 과중한 지연손해금 등의 손해배상 의무를 부당시키는 것임</p> <p>(약관법 제8조 위반)</p>

지적된 약관내용	시정되어야 할 내용
<p>○(모델하우스)</p> <p>모델하우스는 실건물의 기준층을 기준으로 시공하였으므로 시공상 약간의 증감 및 내부변경이 있을 수 있으며, 모델하우스내 시공된 제품은 자재수급상 동일한 타사 제품으로 변경될 수 있다.</p>	<p>○건물 면적을 증감시키거나 건물내부를 변경시키는 경우는 계약내용의 중요한 내용의변경이므로 상대방의 승락이 필요함에도 이를 사업자가 임의로 할 수 있도록 하고, 견본품으로 제시된 자재와 다른 제품을 사용할 수 있는 때를 “자재수급상”이라고 하는 애매한 표현을 사용하여 사업자가 임의로 열등한 타사제품을 사용할 수 있도록 규정한 것은 전적으로 사업자에게 급부변경권을 부여하는 것이므로 이는 상당한 이유없이 급부의 내용을 사업자가 일방적으로 결정하거나 변경할 수 있도록 권한을 부여하는 조항임</p> <p>(약관법 제10조제1호 위반)</p>