

# 공정위, 「휴양콘도미니엄 표준약관(안)에 대한 토론회」 개최

공정거래위원회는 지난 8월 10일(월) 공정거래위원회 대회의실에서 약관심사자문위원, 문화관광부, 관광연구원과 학계, 콘도협회, 소비자보호원, 소비자보호단체협의회 등의 관계자 12명이 참석한 가운데 지난 '98년 4월 휴양콘도미니엄협회가 심사청구한 콘도미니엄에 대한 분양계약서·입회계약서 및 시설이용계약서를 대상으로 「휴양콘도미니엄 표준약관(안)에 대한 토론회」를 개최했다.

동 휴양콘도미니엄 표준약관(안)의 토론 및 심의는 동 분야의 소비자를 보호하고 건전한 거래질서를 확립하기 위한 것으로 공정위는 이번 토론회에서 제시된 견해를 충분히 반영하여 콘도미니엄 사업자, 공유자, 회원 및 일반이용자 모두에게 바람직한 표준약관 최종안을 금년 하반기에 마련하여 보급할 계획으로 있다.

## 휴양콘도미니엄 표준약관의 주요 내용

### 1. 휴양콘도미니엄 분양계약서

- ▷ 계약물을 표시함에 있어 준공예정일 외에 이용예정일을 표시하도록 하여 준공예정일은 잔금납부의 기준일로, 이용예정일은 지체상금의 기준일로 함
- ▷ 잔금은 납부하였으나 준공이 지체되는 경우 등을 예방하기 위하여 분양대금 등 잔금을 준공일에 납부하도록 함
- ▷ 대금납부에 관한 분쟁을 예방하기 위하여 계약금, 중도금, 잔금은 지정된 지로구좌 등으로 납부하도록 함
- ▷ 건물 및 대지의 분양면적에 관하여 계약서와 등기부상의 면적에 차이가 있을 경우 정산하도록 함
- ▷ 공유자가 허위광고 또는 사기·강박 등에 의하여 분양계약을 신청하거나 체결한 경우에는 신청일 또는 계약 체결일로부터 10일 이내에 청약철회할 수 있도록 함
- ▷ 공유자는 준공지연 등 사업자의 귀책사유로 3개월을 초과하여 이용할 수 없게 되는 경우 분양계약을 해제할 수 있음

### 2. 휴양콘도미니엄 입회계약서

- ▷ 회원자격 보유기간을 5년, 10년, 15년, 20년으로 구분하여 소비자에게 선택기회 부여
- ▷ 입회금의 반환은 계약기간 만료 후 회원이 청구한 날부터 10일 이내에 반환하도록 함
- ▷ 회원이 사망하거나, 해외로 이주한 경우 등에는 계약만료일 이전이라도 회원이 입회금의 반환을 청구할 수 있도록 함

### 3. 휴양콘도미니엄 시설이용약관

- ▷ 회사는 회원에게 회원카드를 발급하며, 회원이 객실을 이용하고자 할 경우에는 예약신청을 하여야 함
- ▷ 콘도를 이용하는 회원은 일일관리비를 납부하여야 하며, 회원이 이용하지 아니하는 잔여분의 객실이 있는 경우에는 일반이용객에게 이용하게 할 수 있음
- ▷ 회사는 회원의 권익보호와 콘도의 원활한 운영을 위하여 회원을 운영위원으로 하는 운영위원회를 설치하고, 운영위원회는 필요사항을 회사에 건의할 수 있으며, 회사는 관리비 조정 등에 대하여 운영위원회와 미리 협의하여야 함

◆ 표준약관 수정안에 대한 주요쟁점 ◆

□ 휴양콘도미니엄 분양계약서(공유제), 입회계약서(회원제) 공통

위원회 수정안	콘도협회 의견	토론자 의견(발췌)
<p>▶ 이용예정일 명시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약서에 준공예정일과 이용예정일을 명시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이용예정일이 불확실하므로 삭제 요망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 이용예정일은 지체상금의 기산일이 되므로 삭제 곤란(장경환)</li> </ul>
<p>▶ 지체상금조항 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자가 이용예정일을 초과하여 이용을 지연시키는 경우에는 지연일수에 해당하는 지체상금을 지불</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획대로 사업추진이 어려운 현실을 감안하여 삭제 요망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 고객이 이용예정일까지 잔금을 제외한 계약금 및 중도금 전액을 완납한 경우에만 지체보상금을 받는 것이 형평에 맞음(장경환)</li> </ul>
<p>▶ 청약의 철회조항 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허위광고 또는 사기·강박행위 등으로 인해 계약한 경우 10일 이내에 서면으로 청약을 철회</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 심사청구안에는 없었으나 수정안 수용</li> <li>*비정상적 계약유인으로 인한 피해방지 목적</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 고객이 분양(입회) 신청한 날로부터 10일 이내 철회할 수 있도록 하고 사기·강박 등의 경우에는 민법 규정으로 해결(설승현)</li> </ul>
<p>▶ 고객의 계약해제권 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자가 이용예정일부터 3개월 이상 이용을 지연시킬 경우 또는 이행불능인 경우 계약을 해제</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 해약관련 분쟁이 증가할 우려가 있어, 삭제 또는 존속하더라도 1년 이상 지연하는 경우로 변경 요망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자의 귀책사유로 인한 해약시 기납입금에 대한 은행금리 정도의 손해배상 필요(박인례)</li> </ul>

□ 휴양콘도미니엄 입회계약서(회원제)

위원회 수정안	콘도협회 의견	토론자 의견(발췌)
<p>▶ 입회기간 예시</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 입회기간을 현행(통상 20년)보다 단축하고 다양화하기 위해 계약서에 '1. 5년, 2. 10년, 3. 15년, 4. 20년'으로 예시하여 계약체결시 선택하도록 규정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장여건에 따라 사업자와 회원이 자율적으로 결정하도록 처리</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 회원자격 보유기간을 표준약관에 정하는 것은 업체의 자율성 침해 및 오히려 다양한 상품개발을 저해할 우려가 있음(김향자)</li> </ul>
<p>▶ 계약종료 후 입회금 반환기간</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 계약기간 만료 후 입회금 반환을 청구하는 경우 청구일로부터 10일 이내에 입회금을 반환</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 청구일로부터 1개월 이내에 반환</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업자의 반환절차를 감안하더라도 10일 이내에 가능(장경환)</li> </ul>
<p>▶ 입회기간 중 입회금반환사유 신설</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 회원의 사망</li> <li>2. 해외이주</li> <li>3. 금치산 또는 한정치산</li> <li>4. 회원의 재정상태가 현저히 악화되어 회원권의 보유·이용이 사실상 불가능한 경우</li> <li>5. 회원이 질병으로 장기간 회원권 이용이 불가능한 경우</li> <li>6. 법인회원의 파산</li> </ol>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제4호 및 제5호의 요건이 불확실하여 분쟁이 증가할 우려가 있으므로 삭제 요망</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제4호 및 제5호는 악용될 가능성이 높아 계약의 안전성을 저해(김향자·모철민)</li> <li>- 제4호는 거래정지처분이나 파산선고 등으로 구체적으로 예시하고 제5호는 질병으로 6개월 이상 회원권 보유·이용이 불가능한 경우로 개관화(장경환)</li> </ul>

□ 휴양콘도미니엄 시설이용약관(공유제·회원제 공통)

위원회 수정안	콘도협회 의견	토론자 의견(발췌)
<p>▶ 예약취소 조항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 예약 취소없이 투숙하지 않은 경우 다음 예약시 제약 가능</li> </ul>	- 수정안 수용	- 예약문화 정착을 위하여 이용일에 취소하는 경우 객실이용료 50% 부담 규정(김향자)
<p>▶ 일반이용객 이용(요금징수근거) 조항</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 회원이 이용하지 아니하는 잔여분 객실이 있는 경우</li> </ul>	- 수정안 수용	- 일반이용객이 사용함으로써 얻는 수익금 일부를 연간관리비로 활용하는 등 회원을 위해 사용할 것을 명시(김향자)
<p>▶ 운영위원회 설치 및 협의사항 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 관리비 및 명의변경수수료 조정</li> <li>- 예약제도 변경, 약관의 개정</li> <li>- 시설관리비용 조정, 관리위탁</li> <li>- 시설 증·개수, 타 콘도의 연계 사용</li> </ul>	- 종래 사업자가 일방적으로 처리하던 관리위탁, 시설변경 등을 협의사항으로 추가하는 것에 동의.	- 운영위원회가 실질적인 소비자권의 반영기구로 운영되기 위해서는 기구운영 의무조항 및 운영위원회 구성인원과 선임방법에 대한 조항신설이 필요(박인례) - 약관개정시 변경된 내용을 계약자에게 통보할 의무규정 필요(설승현)



◆ **자관급 발령**

◆ 부위원장

이남기(前 상임위원)

◆ **과장 승진**

◆ 하도급국 하도급기획과장

이동규(前 공정거래위원회 서기관)

◆ **사무관 전보**

- ◆ 감사담당관실
- ◆ 감사담당관실
- ◆ 소비자보호국 약관심사2과
- ◆ 공정거래위원회
- ◆ 기획관리관실 행정법무담당관실
- ◆ 심판관리관실 심판관리1담당관실
- ◆ 정책국 총괄정책과
- ◆ 정책국 제도개선과
- ◆ 정책국 국제업무1과
- ◆ 정책국 국제업무2과
- ◆ 경쟁국 경쟁촉진과
- ◆ 경쟁국 유통거래과
- ◆ 경쟁국 공동행위과
- ◆ 광주지방사무소 경쟁과장
- ◆ 공정거래위원회

- 김만현(前 소비자보호국 약관심사2과)
- 박범인(前 광주지방사무소 경쟁과장)
- 이순미(前 공정거래위원회)
- 김영철(前 감사담당관실)
- 김재신(前 감사담당관실)
- 이현철(前 정책국 국제업무1과)
- 양종수(前 공정거래위원회)
- 박원기(前 정책국 총괄정책과)
- 김의환(前 정책국 국제업무2과)
- 심상훈(前 공정거래위원회)
- 김후진(前 공정거래위원회)
- 변상선(前 공정거래위원회)
- 권철현(前 경쟁국 경쟁촉진과)
- 김영철(前 공정거래위원회)
- 어용준(前 공정거래위원회)
- 이영일(前 대구지방사무소 경쟁과장)
- 남병호(前 경쟁국 공동행위과)

◆ **규제개혁적임단 지원근무**

- ◆ 김병배(공정거래위원회 부이사관)
- ◆ 이재규(공정거래위원회 서기관)
- ◆ 신영선(정책국 제도개선과 서기관)
- ◆ 박귀찬(공정거래위원회 행정사무관)
- ◆ 김호태(기획관리관실 기획예산담당관실)
- ◆ 임기성(조사국 조사2과 행정사무관)

◆ **타부처 진출**

- ◆ 노동부
- ◆ 노동부

정정식(前 심판관리관실 심판관리3담당관실)  
이훈원(前 조사국 조사1과)