

[별지 제5호 서식]

불공정약관심사청구서

☞ * 표시항목은 필수사항이니 반드시 기재하거나 첨부하여 주십시오. 기재하지 않거나 첨부하지 않으면 처리되지 않을 수 있습니다.

심사청구인	청구인적격 여부(*)	☞ 약관심사청구는 다음에 해당하는 경우에 가능합니다. 해당되는 곳에 √표 하십시오. <input type="checkbox"/> 한국소비자원 <input type="checkbox"/> 소비자기본법상 등록된 소비자단체 <input type="checkbox"/> 사업자단체 <input checked="" type="checkbox"/> 약관조항과 관련하여 법률상 이익이 있는 자 (☞ 구체적인 내용을 써주십시오.) (계약당사자)			
	성명(*)		생년월일(*)	(남/여)	
	사업자 또는 단체인 경우	사업자명 또는 단체명(*)	주식회사 케이비씨/대리인:참여연대 민생희망본부 담당 김남주 변호사, 안진걸 협동사무처장)	대표자 성명(*)	이 경 숙 (20여 임차상인들을 대표하여)
	주소(*)	광주시 경안동 60-1 6층			
	연락처	전화번호(*)		휴대폰	
	팩스번호		이메일		
피심사청구인	사업자명(*)	주식회사 호텔롯데		대표자 성명	이 ○ ○
	주소 또는				
	전화번호(*)		관련부서 및 담당자	상품팀	
심사청구내용	약관명(*)	특정매입 표준거래 계약서 및 각서			
	청구대상 약관조항(*)	☞ 몇 조 몇 항 몇 호를 기재하여 주십시오. 특정매입 표준거래 계약서 중 각서(별지 참조) 제1항 제2항			
	청구취지 및 이유(*)	별지 참조			
첨부자료	심사청구 대상 약관 전체 사본(*)				
「약관의 규제에 관한 법률」 제19조 및 「공정거래위원회 회의운영 및 사건절차 등에 관한 규칙」 제10조 제2항에 의하여 위와 같이 신고합니다. 2013 년 8월 5일 신고인 : 케이비씨 주식회사 대표이사 이 경 숙 대리인 김남주 변호사(참여연대 민생희망본부 실행위원) (서명 또는 인) 공정거래위원회 귀중					

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡(재활용품)]

불공정약관 심사청구서 작성안내

◆ 이 심사청구서가 사용되는 경우

- ※ 이 심사청구서는 **약관의 규제에 관한 법률**이 규정하고 있는 불공정약관에 대하여 심사 청구하고자 하는 경우에 사용할 수 있습니다.
- 약관이란 명칭, 형태, 또는 범위를 불문하고 계약의 일방당사자가 다수의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식에 의하여 미리 마련한 계약의 내용이 되는 것을 말합니다.
- 약관이 아닌 경우(예)
 - 가. 부동산 분양가격, 임차보증금, 이익 배분비율 등 각종 재화와 용역의 가격조항 그 자체
 - 나. 아파트·상가 등의 공동규약, 회사의 정관 등 단체의 내부 구성원간의 규율조항
 - 다. 계약당사자들이 개별적인 교섭을 거쳐 기재한 위약금 등에 관한 조항

◆ 약관의 규제에 관한 법률이 적용되지 않는 경우

1. 계약불이행이나 약관의 해석에 관한 당사자간 분쟁의 해결이나 피해구제
2. 회사의 정관이나 근로계약
3. 공정거래위원회가 승인한 표준약관 조항
4. **약관의 효력이 종료되었거나 변경되어 현재 심사청구 약관조항이 통용되지 않는 경우**

◆ 약관심사의 실효성이 없는 경우

1. 심사청구 당시 당해 약관조항이 **변경 또는 삭제**되어 더 이상 사용되지 않는 경우
 2. 심사청구 당시 사업자의 **해산·파산·폐업** 또는 이에 준하는 사유가 발생한 경우
 3. 공정거래법·방문판매법·전자상거래법·가맹사업법 등 **다른 법률의 규정에 의해** 처리하는 것이 더욱 효과적인 경우(특히 ‘약관조항’ 자체보다는 ‘행위’가 문제인 경우)
 4. 이미 **법원에 소송계류 중인 사건**으로서 심사청구된 약관조항의 무효여부가 선결문제로 된 경우
- ※ 공정거래위원회의 약관심사는 청구대상 **약관조항 자체의 불공정성 여부**를 (문언)심사하는 것으로서, 만약 불공정한 약관조항이라고 판단될 경우 사업자에게 **향후 해당 조항을 수정 또는 삭제하여 사용하도록 하여 장래의 다수고객의 피해를 예방하는 것**에 중점을 두고 있으므로 **약관심사의 실효성이 없는 경우 심사를 진행하지 않음**을 양지하여 주시기 바랍니다.

◆ 심사청구서 작성요령

- ※ **심사청구인 기재**
 - 핸드폰 번호나 이메일을 기재하시면 사건접수 및 처리현황을 SMS문자서비스나 이메일로 통보하여 드립니다.
- ※ **심사청구내용 기재**
 - 다음 페이지의 「불공정한 약관조항의 유형」 중 심사청구하고자 하는 내용에 가장 가까운 것을 찾아보시고, □ 에 √표 한 후 작성하시기 바랍니다.
- ※ **심사청구와 관련하여 상담을 원하시면**, 공정거래위원회 종합상담과(☎ 044-200-4010) 약관심사과(☎ 044-200-4451~4460)로 문의하시기 바랍니다.

◆ 불공정한 약관조항의 유형

대분류	소분류
<input type="checkbox"/> 신의성실의 원칙에 반하는 조항	<input type="checkbox"/> 고객에게 부당하게 불리한 조항 <input type="checkbox"/> 고객이 거래형태 등 제반사정에 비추어 예상하기 어려운 조항 <input type="checkbox"/> 계약상의 본질적 권리를 제한하는 조항
<input type="checkbox"/> 부당한 면책 조항	<input type="checkbox"/> 사업자측의 고의·중대한 과실로 인한 법률상 책임을 배제하는 조항 <input type="checkbox"/> 사업자의 손해배상범위를 제한하는 조항 <input type="checkbox"/> 사업자가 부담할 위험을 고객에게 전가하는 조항 <input type="checkbox"/> 사업자의 담보책임을 제한하는 조항 <input type="checkbox"/> 견본이나 표시와 다른 물건에 대한 책임을 감면하는 조항
<input type="checkbox"/> 부당한 계약의 해제·해지 조항	<input type="checkbox"/> 법률의 규정에 의한 해제권 등을 제한하는 조항 <input type="checkbox"/> 사업자에게 법률에서 규정하지 않은 해제권 등을 인정하거나 행사요건을 완화하는 조항 <input type="checkbox"/> 고객의 원상회복의무를 과중시키는 조항 <input type="checkbox"/> 사업자의 손해배상의무를 부당하게 경감하는 조항 <input type="checkbox"/> 존속기간을 부당하게 단거나 장기로 하는 조항
<input type="checkbox"/> 고객의 권익을 침해하는 조항	<input type="checkbox"/> 고객의 항변권, 상계권 등의 권리를 제한하는 조항 <input type="checkbox"/> 고객의 기한이익 박탈 조항 <input type="checkbox"/> 사업자가 고객의 비밀을 누설하는 것을 허용하는 조항
<input type="checkbox"/> 부당한 채무이행 조항	<input type="checkbox"/> 급부의 내용을 일방적으로 결정·변경하는 조항
<input type="checkbox"/> 과중한 손해배상액을 예정한 조항	
<input type="checkbox"/> 부당하게 의사표시를 의제하는 조항	
<input type="checkbox"/> 대리인의 책임 가중 조항	
<input type="checkbox"/> 부당한 소제기 금지나 재판관할 합의조항	

[별지]

청구취지 및 이유

I. 청구의 배경

이 사건 특정매입수수료계약서는 특정매입 표준거래 계약서, 특약사항, 운영각서, 각서 총 4종의 문서가 하나의 특정매입계약서로서 구성을 이루고 있습니다. 그 중 심사청구의 대상으로 삼고 있는 ‘각서’의 경우 문서의 명칭이 ‘각서’이기에 당사자 간 합의한 특약사항인지 여부에 대하여 혼돈의 여지가 있을 수 있습니다. 그러나 이 사건 ‘각서’의 경우 롯데월드에 입점하는 모든 임차인에 대하여 동일한 내용으로 작성하고 있으므로 ‘계약의 한쪽 당사자가 여러 명의 상대방과 계약을 체결하기 위하여 일정한 형식으로 미리 마련한 계약의 내용’에 해당하여 본 심사 대상인 ‘약관’에 해당한다 할 것입니다.

II. 각서 제1항에 대하여

1. 각서 제1항의 내용

‘본인은 본 계약 기간 중 롯데월드 단지 내의 리뉴얼 공사 시행에 따라 모든 계약이 중도에 해지될 수 있음을 충분히 숙지하고 동의하였으며, 이에 따른 계약의 중도 해지 시 귀사에 대하여 투자비와 유익비, 권리금, 영업손실 등 어떠한 명목의 금전적 청구도 하지 아니하고 특정매입 수수료계약으로 인한 모든 기한의 이익을 포기함과 동시에 이에 대하여 민/형사상 어떠한 이의도 제기하지 않겠습니다.

본 계약의 유효기간은 2012. 2. 20. ~ 2013. 2. 19. 까지 한다.

단) 주)호텔롯데 롯데월드 경영방침 의거 MD개편 및 리뉴얼 계획에 따라 계약기간 내 갑이 별도 지정일을 통보하여 계약해지 및 철수이전 등 요청시 협조하며 관련각서를 당사에 제출한다. 특정매입수수료 영업 종료시점에 쌍방협의 후 갑의 요구일까지 탄력 운영할 수 있다.

2. 약관규제법 제6조 제2항 제3호, 제9조 제2호, 제10조 제2호

영업을 목적으로 하는 임대차계약에 있어 계약기간은 계약의 목적달성을 위한 본질적인 내

용에 해당한다 할 것입니다. 그러나 이 사건 각서 제1항은 임대차 계약의 본질적 내용을 구성하는 ‘임대차기간’을 피심사청구인의 ‘리뉴얼 공사’라는 자의적인 내부 계획에 의하여 언제든지 계약을 해지할 수 있도록 규정하고 있습니다.

따라서 본 조항은 ‘계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 조항’이자 ‘사업자에게 법률에서 규정하고 있지 아니하는 해제권 또는 해지권을 부여하여 고객에게 부당하게 불이익을 줄 우려가 있는 조항’, 또는 ‘상당한 이유 없이 사업자가 이행하여야 할 급부를 일방적으로 중지할 수 있게 하거나 제3자에게 대행할 수 있게 하는 조항’으로서 약관규제법 제6조 제2항 제3호, 제9조 제2호, 제10조 제2호에 해당하여 무효라 할 것입니다.

3. 약관규제법 제7조 제2호, 제9조 제4호

각서 제1항은 계약의 중도 해지 시 영업손실을 청구할 수 없다고 규정하고 있으므로 사업자의 손해배상 범위를 제한함으로써 ‘상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항’이자 ‘계약의 해제 또는 해지로 인한 원상회복의무를 상당한 이유 없이 고객에게 과중하게 부담시키거나 고객의 원상회복 청구권을 부당하게 포기하도록 하는 조항’에 해당하여 무효라 할 것입니다.

4. 약관규제법 제14조 제1호

각서 제1항은 심사청구인이 중도해제에 대하여 민/형사상 어떠한 이의도 제기하지 못한다고 규정하고 있는데 이는 ‘고객에게 부당하게 불리한 소송 제기 금지 조항 또는 재판관할의 합의 조항’에 해당하므로 무효라 할 것입니다.

5. 약관규제법 제11조 제1호

각서 제1항은 계약의 해지에 따른 심사청구인의 투자비, 유익비, 권리금, 영업손실 등 모든 금전적 청구금지함으로써 ‘법률에 따른 고객의 항변권(抗辯權), 상계권(相計權) 등의 권리를 상당한 이유 없이 배제하거나 제한하는 조항’으로 무효라 할 것입니다.

6. 약관규제법 제11조 제2호

각서 제1항에서는 '특정매입 수수료계약으로 인한 모든 기한의 이익을 포기함'이라 규정하여 기한의 이익을 상당한 이유 없이 박탈하였음이 명백하므로 '고객에게 주어진 기한의 이익을 상당한 이유 없이 박탈하는 조항'이라 할 것입니다. 따라서 약관규제법 제11조 제2호에 해당하여 무효인 조항입니다.

Ⅲ. 각서 제2항에 대하여

1. 각서 제2항의 내용

본인은 귀사의 명도요청에도 불구하고 명도를 지연하여 귀사에게 공사지연 및 영업손실에 따른 손해가 발생하는 경우에는 그 일체를 배상키로 한다. 또한, 본인이 정당한 사유 없이 본 계약 기간 종료 후에도 명도의무를 이행하지 아니할 경우에는 그 기간에 상당하는 위약금으로 1일 100만원의 금원을 정산금액으로부터 공제한다.

2. 약관규제법 제8조

약관규제법 제8조에서는 '고객에게 부당하게 과중한 지연 손해금 등의 손해배상 의무를 부담시키는 약관 조항은 무효로 한다.'고 규정하고 있는데, 본 각서 제2항은 위약금을 1일 100만원으로 정하고 있습니다.

이러한 위약금은 과중한 의무를 부담시키는 조항으로서 무효입니다. 판례는 “임차인의 월차임 연체에 대하여 월 5%(연 60%)의 연체료를 부담시킨 계약조항 및 임차인의 월차임 연체 등을 이유로 계약을 해지한 경우 임차인에게 임대차보증금의 10%를 위약금으로 지급하도록 한 계약조항이, 임차인에게 부당하게 불리한 조항으로서 공정을 잃은 것으로 추정되어 신의성실의 원칙에 반하거나 부당하게 과중한 지연손해금 등의 손해배상 의무를 부담시키는 약관조항으로서 약관의 규제에 관한 법률 제6조, 제8조에 의하여 무효”라고 판단하고 있습니다. (대법원 2009.8.20. 선고, 2009다20475,20482 판결)

본 사안에서 피고회사는 원고에게 수수료를 매월 적게는 858,000원¹⁾(2012. 4.) 많게는

12,907,000원²⁾(2012. 8.)을 지급하여왔습니다. 그러나 각서(갑제2호증) 제2호에서 정하고 있는 1일당 금 1,000,000원의 손해배상액은 무려 기존 수수료의 약 2.4~35배에 달합니다. 월차임에 해당하는 수수료를 제한 지연손해금부분만 놓고 비교한다 하여도 손해배상액의 범위가 수수료의 140~3400%에 해당하는 수준으로, 이는 판례에 비추어 볼 때 과중한 지연손해배상 의무를 부담시키는 조항이므로 약관의 규제에 관한 법률 제8조에 의하여 무효라 할 것입니다.

IV. 결론

이에 본 심사청구인(신고인)과 심사청구인(신고인)을 대리한 참여연대 민생희망본부에서 귀 위원회에 호텔롯데 측(롯데월드)의 심각한 불법·부당한 계약내용을 담고 있는 약관에 대해 불공정약관심사청구서를 제출하고 신고하게 되었습니다.

호텔롯데 측은(롯데월드)은 본 사건 이외에도 수십 차례 임차상인들과 입점업체들을 끊임없이 부당하게 내쫓아왔다는 의혹이 큰 만큼, 본 사건 약관심사 뿐만 아니라 롯데호텔, 롯데월드 등의 롯데그룹 소유 건물에서 벌어지고 있는 불법·불공정 행태를 차제에 귀 위원회에서 제대로 조사하여 엄중한 조치를 취해주시기 바랍니다.

2013.8.5

공정거래위원회 귀중

심사청구인(신고인) : 주식회사 케이비씨 대표 이경숙(임차상인들을 대표하여)

심사청구인(신고인) 대리인 : 참여연대 민생희망본부(담당 : 김남주 변호사/안진걸 협동사무처장)

1) 1일당 약28,600원 (30일 기준)

2) 1일당 약416,355원 (31일 기준)

