‘17년 상반기 금융투자약관 시정요청

※ 검토 대상: 2016년 11월 ~ 2017년 4월 접수분(총 294건)

[2016년 11월부터 12월 접수(41건) + 2017년 4월까지 접수(253건)]

<불공정 약관조항 목록>

	약관명	불공정 약관 조항
토지신탁계약	정비사업 토지신탁계약서	ㅇ 엄격한 계약해지 요건 규정 조항 ㅇ 포괄적·추상적 사유에 따른 계약해지 조항
	분양형(차입형)토지신탁계약서	
	토지신탁계약서(정비사업)	

1 엄격한 계약해지 요건 규정 조항

가. 관련 약관조항

약관명	약관조항
토지신탁계약서	**(신탁해지 및 책임부담)** ① 위탁자는 시행규정 및 관계법령에 따라 본 건 사업이 폐지 또는 중단되거나, 수탁자, 수익자 등 이해관계인 전원의 동의가 있는 경우를 제외하고는 수탁자의 귀책사유 없이 이 신탁계약을 해지할 수 없다.

나. 공정위 검토의견

계약의 해지는 계약당사자의 이해에 중대한 영향을 미치는 사항으로, 계약의 해지 사유를 약관에 미리 약정하는 경우에도 그 사유는 구체적으로 열거되고 그 내용 또한 타당성을 가져야 한다.

그러나 위 약관에서 상정하고 있는 이해관계인의 범위가 명확하지 않을 뿐더러 이러한 '이해관계인 전원의 동의'는 애초에 사업 시행에 동의하지 않은 토지등소유자의 동의까지 요구하는 결과를 가져올 수 있다.

즉, 수탁자를 포함한 이해관계인 전원의 동의가 있는 경우에만 계약해지를 가능하도록 하는 것은 사실상 위탁자에 의한 계약해지를 불가능하게 할 위험이 있다.

따라서 해당 약관조항은 **위탁자에 의한 계약해지 요건을 매우 엄격하게 규정**하고 있어 **법률에 따른 고객의 해제권 또는 해지권을 배제하거나 그 행사를 제한**하는 조항으로 **약관법 제9조 제1호**에 해당한다.

2 포괄적·추상적 사유에 따른 계약해지 조항

가. 관련 약관조항

약관명	약관조항
토지신탁계약서	**(신탁해지 및 책임부담)** ② 수탁자는 경제사정의 변화 등 기타 상당한 사유에 의하여 신탁의 목적달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우 이 신탁계약을 해지할 수 있으며, 수탁자의 귀책사유가 없는 한 해지에 따른 책임을 부담하지 아니한다.

나. 공정위 검토의견

계약당사자의 권리·의무에 중대한 영향을 미치는 계약해지 사유는 구체적이고 명확하여 계약당사자가 그 사유를 충분히 예상할 수 있어야 한다.

그러나 '경제사정의 변화 등 상당한 사유' 등의 포괄적이고 불확실한 사유로 계약해지를 가능하게 한다면 수탁자의 자의적 판단에 따른 일방적 계약해지로 위탁자에게 불측의 손해를 안길 위험이 있다.

또한 동일한 계약당사자 임에도 위탁자에 의한 계약해지 요건은 매우 엄격하게 규정하고 있는 것에 비교해 볼 때 형평상 문제가 있다.

따라서 해당 약관조항은 **추상적이고 포괄적인 계약해지 사유**를 **규정**함으로써 법률의 규정에 의한 **사업자의 해지권 행사요건을 완화하여 고객에게 부당하게 불이익을 줄 우려가 있는 조항**으로 **약관법 제9조 제3호**에 해당한다.