

창원지방법원 2023. 4. 26 선고 2022가단114136 판결 [계약금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 세진

담당변호사 김윤섭

피 고 B

소송대리인 변호사 신병준

소송복대리인 법무법인(유한) 대륜

담당변호사 최용환

변 론 종 결 2023. 3. 29.

판 결 선 고 2023. 4. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 3,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연

12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 피고의 중개로 2021. 9. 10. C과 사이에 C 소유 거제시 D, E, F 소재 토지 중 692㎡를 매매대금 4억 2,000만 원에 매수하기로 하는 계약(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다)을 체결하였다. 나. 원고와 피고는 이 사건 매매계약에 대한 중개수수료 4,158,000원(부가가치세 포함) 중 300만 원은 원고가 피고 명의 계좌로 송금한 가계약금 300만 원으로 갈음하고, 나머지 중개수수료는 잔금 지급 및 소유권이전등기가 마쳐지면 지급하기로 정하였다.

다. 그 후 원고는 ‘C이 이 사건 매매계약 특약사항 제8항에서 정한 토목공사를 이행하지 않았고, 매매대상 토지 일부의 경계선에 설치된 옹벽으로 인하여 원고가 해당 부분 토지를 사용수익할 수 없는 상태임에도 C이 이를 해결하지 않고 있으므로, 이 사건 매매계약을 해제한다.’라는 취지로 주장하면서 C에 대하여는 계약금 및 손해배상금을 청구하고, 피고에 대하여는 중개수수료 반환을 청구하는 이 사건 소를 제기하였고, C에 대한 청구에 관하여는 C이 원고에게 5,700만 원을 지급하는 취지의 조정을 갈음하는 결정이 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

피고는 이 사건 매매계약 체결 당시 원고에게 매매목적물 토지 일부에 옹벽이 설치된 사실을 알려주지 않았고, C이 특약사항을 이행하지 않고 있음에도 잔금 지급기일까지 이를 점검하거나 확인하지 않은 채 방치하였다. 따라서 이 사건 매매계약은 피고의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 해제되었으므로,

피고는 원고에게 중개수수료 300만 원을 반환할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 옹벽설치 사실을 고지하지 않았다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제1호증의 기재에 의하면 원고는 매매목적물인 토지가 소재한 현장을 방문하고 토지이용계획확인원, 등기사항증명서 등 관련 공부를 확인한 후에 이 사건 매매계약을 체결하였다고 봄이 타당하다(특약사항 제1항). 한편 공인중개사법은 개업공인중개사에게 중개대상물의 상태입지 및 권리관계, 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 설명하고 그에 관한 근거자료를 제시할 의무를 부과하고 있을 뿐 중개대상인 계약의 이행과정까지 확인할 의무를 부과하고 있지 않고, 이 사건 매매계약상 계약체결 후에도 공인중개사인 피고가 거래당사자의 계약상 의무 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것을 예정하고 있다고 볼 만한 특별한 사정이나 이를 뒷받침할 만한 자료도 없는 이상, 피고에게 거래당사자인 C의 특약사항 이행 여부까지 확인하여 이를 촉구할 주의의무가 있다고 볼 수 없다. 따라서 이 사건 매매계약이 피고의 고의 또는 과실로 인하여 해제되었다는 원고 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박지연