

대전지방법원 2024. 10. 2 선고 2023나216362(본소), 2023나216379(반소) 판결

[계약금반환청구의 소 · 중개보수 청구]

재판경과

대전지방법원 2024. 10. 2 선고 2023나216362(본소), 2023나216379(반소) 판결

대전지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가단119777 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인 겸 부대항소인

1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 화동

담당변호사 송근명

피고(반소원고), 항소인 겸 부대피항소인

D

소송대리인 변호사 허현

소송대리인 법무법인 송현

담당변호사 김종국

변론종결 2024. 7. 24.

판결선고 2024. 10. 2.

제1 심판결 대전지방법원 2023. 7. 12. 선고 2022가단119777(본소), 2023가단 220643(반소)

판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소와 원고(반소피고)들의 부대항소를 모두 기각한다.
2. 항소로 인한 비용은 피고(반소원고)가 부담하고, 부대항소로 인한 비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)들에게 각 40,000,000원과 이에 대하여 2022. 2. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 반소

원고들은 피고에게 각 3,600,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 최종 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 피고에 대한 본소청구를 기각한다. 제1심판결의 반소에 관한 부분을 취소한다. 원고들은 피고에게 각 3,600,000원과 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 최종 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 부대항소취지

제1심판결의 피고에 대한 본소 부분 중 아래에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고들에게 각 20,000,000원과 이에 대하여 2022. 2. 9.부터 다

값는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 같이 본다.

1. 기초 사실

가. 원고들은 부녀지간으로, 공동으로(각 1/2 지분) 피고의 중개 하에(이하 ‘이 사건 중개행위’라고 한다) 2022. 2. 9. ‘C 중동회’로부터 충북 옥천군 E 외 18필지 임야 등 762,584㎡(약 23만 평, 이하 통틀어 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 대금 8억 원{계약금 8,000만 원은 계약 시 지급(이하 ‘이 사건 계약금’이라 한다), 잔금 7억 2,000만 원은 2022. 4. 29.에 지급}에 매수하는 내용의 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 원고들은 위 계약일에 8,000만 원을 계약금으로 C 중동회에 지급하였다.

나. 원고들은 이후 ‘이 사건 토지 중 약 22만 평을 산림청이 사주기로 했는데 그것이 거짓이었다’라며 잔금 지급을 거절하였고, 이에 C 중동회는 2022. 5. 4.경 ‘2022. 5. 20.까지 잔금이 정리되지 않으면 계약이 무효되는 것으로 알고 계약금을 반환하지 않겠다’라는 취지의 문자메시지를 원고 측에 보냈다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

1) 피고는 국가가 이 사건 토지 중 임야 부분 전체(약 22만 평)를 매수할 의사나 계획이 전혀 없음을 알고 있음에도, 마치 그러한 것처럼 원고들을 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하도록 함으로써 원고들에게 계약금 상당의 재산상 손해를 입게 하였으므로, 공인중개사법 제30조 제1항에 기해 원고들에게 그 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 피고는 국가가 마치 이 사건 토지 중 임야 부분 전체를 매수할 것처럼 거짓된 언행을 하여 원고들의 판단을 흐리게 하여 불법행위를 하였으므로, 이로 인해 발생한 손해에 대해 원고들에게 배상할 책임이 있다.

3) 피고는 이 사건 토지에 대한 중개대상물 확인설명서도 작성해 주지 않았고, 이 사건 매매계약서 내용도 설명해 주지 않았으며, 이 사건 매매계약서에 서명 및 날인도 하지 않는 등 공인중개사법의 제반 규정을 위반하여 이 사건 매매계약을 중개하였는바, 이러한 중개행위는 불법행위를 구성하고, 이에 피고는 원고들에게 불법행위에 기한 손해배상책임이 있다.

나. 피고

1) 본소청구에 관하여

피고는 원고들이 이 사건 토지 23만 평을 매수하고 매매대금을 모두 지급한 이후에 소유권을 취득하면 이를 분할하여 전 5만 평은 원고들이 사용하고, 나머지 18만 평은 다시 피고가 중개해주겠다고 이야기를 하였을 뿐, 이 사건 토지 23만 평을 원고들이 매수하는 경우 국가기관에서 이 사건 토지를 다시 매수할 것이니 이를 매수하라고 말한 사실이 없다. 원고들이 C 중동회에 계약금을 몰취 당한 것은 원고들이 잔금을 C 중동회에 지급하지 않았기 때문이다. 따라서 원고들의 본소청구는 부당하다.

2) 반소청구

그렇다면 피고는 이 사건 매매계약을 중개하였으므로, 원고들은 그에 대한 중개수수료 720만 원(= 8억 원 × 0.9%) 중 지분비율에 따라 각 360만 원과 이에 대한 지연손해금을 피고에게 지급하여야 한다.

3. 본소청구 및 반소청구에 관한 판단

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 제1심판결 이유의 해당 부분(제1심판결 7쪽 15줄부터 14쪽 6줄까지) 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

[이 사건과 동일한 사실관계에 관하여 피고는 공인중개사법위반 혐의로 기소되었고, 제1심에서 무죄 판결을 받은 사실이 있기는 하다(대전지방법원 2023고정1173, 을 제13호증). 그러나 위 무죄

판결에서 일부 인정된 사정은 이 사건에서 드러난 증거들과 부합한다고 보기 어려우므로(피고가 단지 친분으로 중개보수를 지급받지 않기로 하고 이 사건 매매계약을 중개하였는지 여부, 원고 B이 이 사건 매매계약 당시 이 사건 토지 매수 과정에 관하여 잘 알았는지 여부 등) 위 형사판결의 결론을 피고에게 유리한 증거로 받아들이기 어렵다]

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고에 대한 본소청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 하며, 피고의 반소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소와 원고들의 부대항소는 이유 없어 모두 기각한다.

재판장 판사 오명희, 판사 손정현, 판사 권 겸