

서울중앙지방법원 2022. 2. 17 선고 2020가단5321909(본소), 2021가단5055209(반소) 판결
[부동산중개료 청구 · 구상금]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 임형민

피고(반소원고)B

소송대리인 변호사 황수현

변론 종결2022. 1. 13.

판결 선고2022. 2. 17.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 21,032,000원과 그 중 7,425,000원에 대하여 2018. 6. 22.부터, 7,425,000원에 대하여 2018. 6. 22.부터, 462,000원에 대하여 2018. 7. 4.부터, 5,720,000원에 대하여 2018. 7. 23.부터 각 2022. 2. 17.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 통틀어서 5분의 4는 피고(반소원고)가, 나머지는 원고(반소피고)가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소:

피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 35,882,000원 및 그 중 29,700,000원에 대하여 2018. 6. 22.부터, 462,000원에 대하여 2018. 7. 4.부터, 5,720,000원에 대하여 2018. 7. 23.부터 이 사건 소장 부분송달일까지 각 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소:

원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 76,000,000원 및 이에 대하여 반소장 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 피고의 업무상 관계의 개시 경위

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 지칭한다)는 서울 서초구 C아파트 내 D상가 E호에서 F공인중개사라는 상호로 중개업을 영위하는 공인중개사이고, 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 지칭한다)는 2018.경부터 서울 서초구 G 역세권 주택개발 추진준비위원회 위원장직을 맡아서 수행하였고, 그 무렵 위 C아파트 인근 건물들의 투자에 관심을 가진 사람들과 함께 원고를 찾아와 부동산의 매도 상담과 의뢰 등을 하면서 원고와 알게 된 사이이다.

나. 피고의 이 사건 부동산의 매도 의뢰

- 1) 피고는 위 C아파트 내의 별지 목록 기재 H호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 1/2 지분을 소유하고 있다. 이 사건 부동산의 나머지 1/2지분은 피고의 처인 소외 1의 소유이다.
- 2) 피고는 2018. 1.경 이 사건 부동산의 매도 중개를 원고를 포함한 인근의 몇 개 중개업소에 의뢰하였다.

다. 이 사건 부동산의 매매계약 체결과 매도 의사의 확인 과정 및 피고의 대금 수령

1) 원고는 2018. 6. 22. 소외 J, K가 이 사건 부동산을 보고난 직후 매수 의사를 표시하자 피고에게 연락하였고, 피고는 원고의 중개사사무실에 와서 원고의 직원인 L을 포함하여 모두 5인이 있는 자리에서 이 사건 부동산의 매매계약 체결을 위한 절차를 밟게 되었다.

2) 피고는 I은 오지 않느냐는 원고의 질문에 대하여 '처는 좀 멀리 떨어져 있어서 오지 못했다', '공유자인 I으로부터 아파트에 대한 매도 권한을 위임받았다. 나와 매매계약을 체결하면 아파트를 매도하겠다'는 취지로 말하고, 이에 따라 매수인인 J, K와 매도인인 피고는 이 사건 부동산의 매매에 관한 협의를 진행하여 매매대금은 1,500,000,000원으로 하여 계약당일 100,000,000원, 2018. 7. 3. 중도금 50,000,000원, 2018. 9. 11. 잔금 1,350,000,000원을 지급하고, 매도와 동시에 매도인이 이 사건 부동산을 임대차보증금 650,000,000원에 임차하여 계속 거주하기로 하고, 위 보증금을 매매대금의 잔금에서 공제하기로 합의하였다.

3) 원고는 위 매매계약서를 작성하던 도중에 현장에 참석하지 않은 이 사건 부동산의 공동소유자인 I의 매도 의사를 확인하기 위하여 피고에게 I에게 전화하여 신분증 사본을 원고의 핸드폰으로 보내도록 해달라고 요청하였다.

4) 이에 피고는 그 자리에서 I에게 전화를 하였고, 당시 동석한 J, K가 I과의 직접 통화를 희망하였으나 I과 연결시켜주지는 않고, I으로부터 피고 자신의 핸드폰으로 I의 신분증 사본을 송부받아 이를 원고의 핸드폰으로 재전송하여주었다.

5) 피고는 매매계약서의 매도인란에 피고의 이름을 기재하여 날인하고, 공동명의인란에는 '대(代) I'이라고 기재하고, 같은 날 중개보수를 매매대금의 0.9%인 13,500,000원에 부가가치세를 포함한 합계 14,850,000원으로 기재한 원고가 작성한 중개대상물확인설명서상에 매매계약서와 동일하게 피고의 이름을 기재하여 날인하고 공동명의자인 I의 이름을 기재하였다.

위 매매계약상 중개보수금은 계약 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하기로 기재되어 있다.

6) 피고는 계약 당일 위 매수인들로부터 계약금 100,000,000원을, 2018. 7. 3. 중도금 50,000,000원을 피고의 은행계좌로 입금받았다.

라. I의 피고에 대한 매도 위임의 부인과 이후의 민·형사 법적 절차의 진행경위

1) 그러나 피고는 잔금 지급일 전날 자신의 은행계좌를 폐쇄하였고, 잔금 지급일에 피고는 나타나지

않고 I이 나타나서 자신은 이 사건 부동산을 매도하는데 대하여 동의한 사실이 없다고 말하였다.

2) 피고와 I은 이 사건 매매계약 당시에 별거 중이었고, 2020. 1. 21. 협의이혼의사 확인을 받아서 이혼하였다.

3) J과 K는 매매대금 잔금의 일부로서 700,000,000원을 변제공탁하였고, 피고는 그 중 일부인 350,000,000원을 수령하였다.

4) J과 K는 피고와 I을 상대로 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 청구하는 민사소송을 제기하였고, 피고를 사기죄로 고소하였다.

5) 서울중앙지방법원은 위 소유권이전등기 청구의 민사소송의 1심(2018가합583119)을 심리하여 2019. 10. 24. 피고에 대한 청구만을 인용하고, I에 대한 청구는 피고가 I으로부터 이 사건 부동산의 매매계약에 관한 대리권을 수여받았다고 인정할 수 없어서 매매계약의 효력이 I에게 미친다고 볼 수 없다는 이유로 기각하는 판결을 선고하였다.

6) J과 K는 패소한 I에 대한 청구에 관하여 항소하였고, 위 항소사건을 심리한 서울고등법원은 사건을 조정(2019나2052288)에 회부하였고, 2020. 10. 20. 피고가 위 조정사건의 피고인 I의 조정참가인으로 참가하여 진행된 조정기일에서 '조정참가인은 J과 K에게 2020. 10. 31.까지 650,000,000원, 2021. 1. 31.까지 40,000,000원, 합계 690,000,000원을 지급한다'는 내용을 요지로서 포함하는 조정이 성립되었다.

7) 피고는 2020. 10. 7. 사기죄로 기소되었고, 서울중앙지방법원으로부터 징역 10월, 집행유예 2년의 1심 판결을 선고받았으며, 피고가 항소를 하지 않아 위 판결이 확정되었다.

마. C아파트 M호의 임차 계약 중개

1) 원고는 피고로부터 중개를 의뢰받아 2018. 7. 4. 피고가 서울 서초구 N외 3필지 지상 C아파트 M호를 O로부터 임대보증금 20,000,000원, 월세 1,200,000원에 임차하는 임대차계약의 체결을 중개하였다.

2) 피고는 같은 날 중개보수로 462,000원을 중개수수료로 원고에게 지급하기로 약정하였다.

바. 이 사건 부동산의 임대 계약 중개

1) 원고는 피고로부터 이 사건 부동산의 임대 중개를 의뢰받아 2018. 7. 23. 피고 및 I이 소외 P에게

이 사건 부동산을 전세보증금 65,000,000원에 임대하는 임대차계약의 체결을 중개하였다.

2) 피고는 같은 날 중개보수로 임대차보증금의 0.8%에 해당하는 5,720,000원을 중개수수료로 원고에게 지급하기로 약정하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1 내지 17호증, 을1, 3, 6, 7, 13, 16, 17호증(가지번호 있는 것은 이를 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본소청구에 대한 판단

가. 이 사건 부동산의 피고 소유지분(1/2) 매매에 관한 중개보수금 청구

이 사건 부동산에 관한 매매계약은 J, K와 피고 사이에 피고의 소유지분인 1/2에 관하여는 유효하게 성립되었으므로(서울중앙지방법원 2018가합583119 판결 참조), 피고는 이 사건 매매에 관한 중개약정에 따라서 원고에게 약정한 중개수수료 14,850,000원의 1/2인 7,425,000원을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 부동산의 I 소유지분(1/2) 매매에 관한 중개보수금 상당의 금원 청구

민법 제135조(상대방에 대한 무권대리인의 책임) 제1항은, '다른 자의 대리인으로서 계약을 맺은 자가 그 대리권을 증명하지 못하고 또 본인의 추인을 받지 못한 경우에는 그는 상대방의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다'고 규정하고 있다.

살피건대, 위 인정사실에 의하면 피고는 자신의 처 I을 대리하여 원고와 부동산 매매의 중개 계약을 체결하였으나 그 대리권을 증명하지 못하였으므로 위 민법 조항에 따라 무권대리인의 법정책임으로서 원고에게 약정한 중개수수료 14,850,000원의 1/2인 7,425,000원을 지급할 의무가 있다.

다. 불법행위로 인한 매수인측 중개수수료 지급 청구

1) 원고의 주장 원고는 피고의 원고 및 매수인들에 대한 적극적인 사기행위로 인하여 매수인들로부터 지급받을 수 있었던 부동산 중개보수를 지급받지 못하였는바, 이는 피고의 고의에 의한 불법행위로 인한 것이므로 이에 대한 손해배상으로 피고가 매수인들로부터 지급받기로 약정하였으나 지급받지 못한 부동산 중개수수료 14,850,000원을 손해배상금으로서 청구한다.

2) 판단 앞서 인정한 사실을 종합하면, 피고는 I으로부터 대리권을 부여받은 사실이 없음에도

'공유자인 I로부터 아파트에 대한 매도 권한을 위임받았다'는 취지로 매수인인 J, K와 중개인인 원고에게 거짓말을 하여 피고를 I의 수권대리인으로 믿은 매수인들이 이 사건 부동산 전부를 매수하는 매매계약을 체결하였고, 원고도 중개인으로서 피고가 I의 수권대리인이라고 믿고 이 사건 부동산의 매매계약을 중개한 것인바, 이러한 피고의 매매계약 체결과 관련된 기망행위는 중개인인 원고에 대하여도 위법한 행위로서 불법행위를 구성한다.

그러나, 원고가 이러한 불법행위에 따라서 구할 수 있는 손해배상은 우선 그와 상당인과관계가 있는 손해여야 하고, 이를 예시하면 원고가 I 소유 지분에 관하여 유효한 매매계약이라고 믿고 중개를 위하여 지출한 비용 및 매수인들에게 배상한 손해금이 있다면 이러한 것 등을 포함할 수도 있을 것이나, 피고의 기망행위가 없었더라면 원고는 피고가 수권대리인이 아니라는 사정을 알고 매수인들을 위하여 이 사건 매매를 중개하지 않았을 것이므로 성립하지 않았을 매매계약에 관한 중개보수금을 기망행위로 인한 불법행위가 있었다고 하여 그와 상당인과관계가 있는 손해라고 볼 수는 없으므로, 피고가 매수인들로부터 지급받기로 약정하였으나 지급받지 못한 부동산 중개수수료 14,850,000원의 손해배상 청구에 관한 주장은 이유 없다.

라. 임대차계약 중개 보수금 청구

원고가 피고를 위하여 C아파트 M호의 임차 및 이 사건 부동산의 임대를 각 중개한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고는 원고에게 그 중개보수금으로 약정한 금액 합계 6,182,000원(462,000 + 5,720,000)을 지급할 의무가 있다.

마. 소결

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산의 피고 소유지분(1/2) 매매에 관한 중개보수금 7,425,000원, I 소유지분(1/2) 매매에 관한 중개보수금 상당의 손해배상금 7,425,000원, 2건의 임대차계약 중개 보수금 6,182,000원의 합계 21,032,000원(7,425,000 + 7,425,000 + 6,182,000)과 그 중 이 사건 부동산의 피고 소유지분(1/2) 매매에 관한 중개보수금 7,425,000원에 대하여는 약정한 지급일 다음날인 2018. 6. 22.부터, I 소유지분(1/2) 매매에 관한 중개보수금 상당의 손해배상금 7,425,000원에 대하여는 매매계약 체결일인 2018. 6. 22.부터, C아파트 M호의 임대차 계약 중개보수금 462,000원에 대하여는 2018. 7. 4.부터, 이 사건 부동산 임대차계약 중개

보수금 5,720,000원에 대하여는 2018. 7. 23.부터 각 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2022. 2. 17.까지는 민법 소정의 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 반소청구에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

부동산 중개업자는 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 거래 상대방에 대하여도 신의성실의 원칙상 목적부동산의 하자, 권리자의 진위, 대리관계의 적법성 등에 대하여 각별한 주의를 기울여야 할 업무상의 일반적인 주의의무를 부담하는바, 앞서 본 사실관계에 의하면 원고는 위탁자에 대하여 위임계약에 따른 선량한 관리자로서의 주의의무를 부담함은 물론 신의성실의 원칙상 피고가 I의 적법한 대리인인지 여부를 위임장, 인감증명서 등의 방법으로 조사 확인할 의무가 있다할 것임에도 이러한 주의의무를 다하지 아니하여 그 결과 위탁자에게 손해를 입게 하였으므로 원고는 민법 제750조의 불법행위자로서 J, K가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

한편, 피고는 위 매매계약을 체결함에 있어서 I으로부터 매도권한을 위임받은 사실이 없어서 그 아파트 전체의 소유권을 J, K에게 이전할 의사나 능력이 없었음에도 '공유자인 I으로부터 아파트에 대한 매도 권한을 위임 받았다. 나와 매매계약을 체결하면 아파트를 매도하겠다'는 취지로 거짓말을 하여 이에 속은 J, K로부터 계약금 100,000,000원과 중도금 명목으로 50,000,000원을 지급받아 편취하였다고 사기 혐의로 기소되었고, 2020. 10. 20. J, K가 제기한 이 사건 부동산의 소유권이전등기 청구 소송의 항소심 조정기일에 피고가 조정참가인으로 참가하여 J, K에게 손해배상금 190,000,000원을 지급하고 이 사건 부동산의 매매계약을 무효화 하기로 임의조정이 성립되었고 이에 따라 피고는 J, K에게 190,000,000원을 지급하였는바, 피고가 지급한 위 190,000,000원은 피고와 원고의 과실이 경합하여 발생한 공동불법행위로 인하여 J, K가 입은 손해배상금이며, 위 공동불법행위의 성립에 관한 피고의 과실 비율은 60%, 원고의 과실비율은 40%로 봄이 상당하므로, 원고는 피고에게 피고가 J, K에게 지급하여 공동면책을 가져온 손해배상금 190,000,000원 중 원고의 과실비율에 따른 부담부분인 76,000,000원($190,000,000 \times 0.4$) 및

이에 대한 지연손해금을 구상금으로서 지급할 의무가 있다.

나. 판단

1) 앞서 1. 라.항에서 본 바와 같이, 이 사건 부동산의 공동매도인으로 기재된 I은 피고에 대한 매도 권한을 위임한 사실이 없다고 정리되었고, 이후 피고는 매도권한을 위임받은 바 없어서 이 사건 부동산 전체를 매매할 의사나 능력이 없음에도 불구하고 그러한 권한을 위임받은 것처럼 매수인인 J과 K를 기망하여 매매계약을 체결하게 하고 그로부터 계약금과 중도금 등을 교부받아 이를 편취하였다고 하여 사기죄로 기소되어 유죄판결을 받아 확정되었으며, 이와 별도로 매수인인 J과 K가 피고와 I을 상대로 제기한 이 사건 부동산의 소유권이전등기 청구 소송에서 피고에 대한 1/2지분에 관한 소유권이전등기청구는 1심에서 인용되어 확정된 가운데, 피고의 대리권이 인정되지 아니하여 위 매수인들이 패소한 I에 대한 1/2지분에 관한 소유권이전등기청구 부분에 대하여만 심리하는 항소심 단계에서 더 이상 소송의 당사자로서 남아 있지 않은 피고가 조정참가인으로서 조정기일에 참가하여 매수인들로부터 지급받은 매매대금을 반환하는 것과는 별도로 190,000,000원을 매수인들에게 지급하기로 하는 임의조정이 성립되었는바, 피고가 지급하기로 한 위 190,000,000원은 이와 같은 관련 형사사건의 진행경과와 내용 등에 비추어 볼 때 피고의 매수인들에 대한 기망에 따른 불법행위로 인한 손해배상금으로 추정되기는 한다.

2) 그러나, 위 불법행위가 피고의 과실 뿐만 아니라 중개인인 원고의 과실도 경합하여 발생한 공동불법행위라고 볼 수 있는 지 여부에 관하여 보건대, 부동산 중개업자는 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 거래 상대방에 대하여도 신의성실의 원칙상 목적부동산의 하자, 권리자의 진위, 대리관계의 적법성 등에 대하여 각별한 주의를 기울여야 할 업무상의 일반적인 주의의무를 부담하나(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다73611판결 참조), 피고가 이 사건 매매 이전에 이미 이 사건 부동산 소재지 근처의 역세권 주택개발 추진준비위원회 위원장직을 맡아서 수행하고, 원고를 찾아와 투자 목적의 부동산의 매도 상담과 의뢰를 해온 사람으로서 부동산 거래 및 중개 의뢰에 관한 지식과 경험이 축적되어 있는 지인이고, 이러한 지위와 관계에 있는 피고가 자신과 배우자가 공유하고 있는 이 사건 부동산의 매도의뢰를 해오므로 원고가 중개의 출발점에서 일단 그 매도에 대하여 배우자의 동의가 있었을 것이라고 추측한 것으로 보이며,

나아가 이 사건 매매계약의 체결일에 피고의 배우자가 함께 나오지 않은 것을 알고 배우자 본인이 원고에게 신분증 사본을 보내도록 해달라고 피고에게 요구한 것은 배우자 본인의 매도 의사와 피고에 대한 위임 여부를 확인하기 위하여 취할 수 있는 적절한 수준의 대안적 조치라고 보이고, 그 이후 피고가 계약금에 이어서 중도금의 일부금까지 자신의 계좌로 이체하여 받은 사정까지 더하여 보면 피고를 배우자의 정당한 대리인이라고 믿고 그 믿음을 유지한 것은 수긍이 가며, 결국 피고는 매수인뿐만 아니라 앞서 본소의 불법행위로 인한 매수인측 중개수수료 지급 청구에 관한 판단에서 본 바와 같이 중개인인 원고도 기망하여 이 사건 매매계약의 체결에 이르렀던 것이므로 매수인과 함께 자신의 기망행위에 속아서 매매계약의 체결을 중개한 원고가 매수인들에게 중개계약에 따라 어떠한 책임을 질 것인지 여부에 대한 판단은 별론으로 하고 피고와 공동하여 불법행위를 저질렀다고 보기는 어렵다. 원고가 매수인들에게 불법행위를 저질렀음을 전제로 하여 그 과실비율을 따져서 구상을 구하는 피고의 반소청구에 관한 주장은 더 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구와 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사유영일

별지