

부산지방법원 2019. 4. 25 선고 2017가단336812(본소), 2018가단312066(반소) 판결 [매매대금
수수료 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 김영욱

피고(반소원고) B

소송대리인 변호사 류득열, 고민삼, 조희찬

변론 종결 2019. 3. 14

판결 선고 2019. 4. 25

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 42,800,000원과 이에 대하여 2016. 4. 18.부터 2019. 1. 29. 까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15% 의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 원고(반소피고. 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고. 이하 '피고'라 한다)에게 48,000,000원과 이에 대하여 반소장 송달 다음날부터 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C 주식회사는 D 주식회사가 분양하는 E 아파트의 분양대행업무를 맡은 회사이다.

원고는 C 주식회사의 사원으로서 위 아파트 분양대행업무를 담당하였다.

나. 피고는 원고를 통하여 D 주식회사로부터 2016. 3. 15. 위 아파트 F호와 G호를 매수하는 내용의 부동산매매 계약을 체결하였다.

다. 피고는 2016. 4. 18. 위 두 아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2내지 7호증, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 인정사실

피고는 매매계약 체결 무렵, 원고가 위 두 아파트의 매매대금 합계 73,800,000원(부동산담보 대출금 상당액과 임대차보증금 상당액을 뺀 실제 지급액)을 대신 지급하면 소유권이전등기를 마치는대로 원고에게 이를 상환하기로 약정하였다.

이에 원고는 2016. 3. 9.부터 2016. 4. 7.까지 피고 대신 위 매매대금을 지급하였다.

피고는 원고의 지급금 중 31,000,000원만 원고에게 상환하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 8내지 12호증, 변론 전체의 취지

나. 판단

피고는 위약정에 따라 원고가 대신 지급한 매매 대금 상당액중

미상환금 42,800,000원(=73,800,000원-31,000,000원)과 이에 대하여 위 소유권이 전등기

일인 2016. 4. 18.부터 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2019. 1. 29.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 항변 및 반소 청구에 대한 판단

가. 피고의 주장 취지

1) 원고는 피고가 위 아파트를 분양받거나 분양의 알선,중개를 하면 분양된 아파트 1세대 당 6,000,000원의 수수료를 지급하기로 약정하였다.

2) 피고는 위 아파트 F호와 G호를 분양받았을 뿐만 아니라, H호, I호, J호, K호, L 호, M호의 분양에 대한 알선,중개를 하여 분양되도록 하였다.

3) 원고는 위 아파트 8세대에 대한 약정수수료를 피고에게 지급할 의무가 있으므로, 피고는 수수료 채권을 자동채권으로 하여 원고의 본소 청구채권과 상계함과 아울러 이를 반소로써 청구한다.

나. 판단

을 8내지 14호증 등 피고가 제출한 증거를 모두 살펴봐도 원고가 피고가 주장하는 수수료 지급 약정을 하였다고 인정하기에 부족하다.

게다가 피고가 주장하는 수수료 지급 약정은 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정에 해당하여 강행법규 위반이므로 무효이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119판결 참조).

피고의 항변 및 반소청구원인은 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 있고, 피고의 반소청구는 이유 없다.

판사 정창근