

대법원 2013. 12. 26 선고 2012다58883 판결 [부당이득금반환] [부당이득금반환]

판 시 사 항

구 부동산중개업법에서 정한 ‘중개행위’에 해당하는지 판단하는 기준

참 조 조 문

구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것) 제2조 제1호(현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조 제1호 참조)

참 조 판 례

대법원 1999. 7. 23. 선고 98도1914 판결(공1999하, 1822)대법원 2005. 10. 7. 선고 2005다32197 판결(공2005하, 1772)

따 름 판 례

대법원 2017. 10. 26 선고 2017도11528 판결

전 문

【원고, 상고인】 원고

(소송대리인 변호사 이○중)

【피고, 피상고인】 피고 1 외 1인

(소송대리인 변호사 안△일)

【원심판결】 서울고법 2012. 6. 7. 선고 2012나7917 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’로 전부 개정되기 전의 것)에 의한 중개라 함은 같은 법 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것을

말하는데, 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정의 취지에 비추어 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상, 거래의 알선, 중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정하여야 할 것이다(대법원 1999. 7. 23. 선고 98도1914 판결 등 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 사실 및 사정을 종합할 때 망 소외인(이하, 망인이라 한다)이 이 사건 각 토지에 관한 중개를 하고 중개수수료를 지급받았다고 인정하기에는 부족하고, 망인이 원고 외 3인을 위하여 지주들을 설득하여 싼 값에 토지를 매입하기 위하여 한 행위는 구 부동산중개업법에 정해진 중개행위에 해당하지 않는다고 판단하였다.

위 법리 및 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 판단은 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하고 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 부동산 중개행위에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

2. 상고이유 제2, 3점에 대하여

원심판단에 망인이 영업으로 중개행위를 하였는지 여부나 불법원인급여에 관한 법리오해 등의 위법이 있다는 취지의 이 부분 상고이유 주장은 원심의 가정적 · 부가적 판단에 관한 것으로서, 앞서 본 바와 같이 망인이 중개수수료로 돈을 받았음이 인정되지 않는 이상, 위 판단의 당부는 판결에 영향을 미칠 수 없으므로 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 민일영(재판장) 이인복 박보영(주심) 김신