

서울남부지방법원 2020. 2. 6 선고 2018가단14032 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 변호사 정봉태, 황수정

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 이대복, 박장미

변론 종결 2019. 12. 19.

판결 선고 2020. 2. 6.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 118,300,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2016. 4. 15. 원고의 지점 사무실로 사용하기 위한 상가건물을 매수하기 위하여 피고(변경 전 상호: 주식회사 C, 주식회사 D)와 사이에 아래와 같은 내용의 컨설팅 계약서를 작성하였다(이하 '이 사건 컨설팅계약'이라 한다).

점포개발 컨설팅 계약서

원고(갑)와 피고(을)은 다음과 같이 갑의 금융기관 지점 설치 예정지 입지분석 및 점포매입에 관한 컨설팅 계약을 체결한다.

제1조(컨설팅의 범위)

1. 갑이 을에게 위탁하는 컨설팅 업무의 범위는 다음과 같다.

1) E조합 영업점 입지 분석

- 입지지역범위: F동, G동

- 주변상권 및 유동인구 동선 예측

- 인근지역 오피스텔/상가의 입점시기 및 공급현황 분석

- 인근 경쟁 금융기관의 동향 및 대응방안

2) 위 1항의 입지분석을 근거로 타깃 점포의 배치도 방향 분석

3) 위 1,2항을 기초로 후보 점포 리스트 보고

4) 최적 점포 가격협상 등 계약 진행

- 전용면적 30평 이상 확보 조건(1~2층 내부 연결합산 면적도 가능)

5) 입점 전후 영업점 마케팅 지원

- 인근 부동산업소, 상가에 본E조합 및 고객 소개 협조

2. 을은 전 항의 업무결과를 갑에게 보고 및 협의하여야 한다.

제2조(보수)

컨설팅에 대한 보수는 점포매입금액의 6% 범위 내에서 적정 점포매입 계약 체결 성공 시 별도로 정

하며 계약완료에 따른 일체의 제반 수수료경비를 포함한다.

나. 피고는 원고에게 서울 강서구 H건물 제1층 1호(이하 '이 사건 1호'라 한다)와 제2층 J호(이하 '이 사건 J호'라 한다)의 2개 점포(이하 이 사건 1호와 J호를 합하여 '이 사건 각 점포'라 한다)를 복층으로 연결하는 방식으로 30평 이상 전용면적을 확보할 수있는 물건으로 소개하여 주었고, 원고는 2016. 5.경 이 사건 1호에 관하여 상가공급계약 수분양자인 K과 매매대금을 1,423,125,000원으로 정하여, 이 사건 J호에 관하여 수분양자인 L과 매매대금을 955,305,000원으로 정하여 각 분양권 매매계약(이하 '이 사건각 매매계약'이라 한다)을 체결하였다. 다. 원고는 2016. 5. 26. 피고에게 154,330,000원(= 비용 140,300,000원 + 부가가치세14,030,000원)을 지급하였다.

라. 행정안전부, 금융감독원, M단체가 2018. 4. 23.부터 같은 달 27.까지 원고에 대하여 실시한 감사 결과, 피고에게 지급한 컨설팅 비용이 과다하고 피고가 이 사건 컨설팅 계약에 따라 수행한 업무는 부동산 중개 업무에 불과하다는 점이 지적되었다.

마. 이에 원고는 2018. 5. 25. 피고에게 중개수수료 법정한도를 초과하는 금액을 반환하라는 내용의 내용증명우편을 발송하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1, 2호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

이 사건 컨설팅계약은 실제 단순한 부동산중개계약에 불과하므로, 피고가 원고로 부터 지급받은 컨설팅대금 154,330,000원 중 이 사건 각 점포에 대한 법정 중개수수료23,546,457원[= 21,405,870원(= 2,378,430,000원 × 9/1000) + 부가가치세 2,140,587원]을 공제한 나머지 130,783,543원은 부당이득금에 해당한다. 따라서 피고는 원고가 구하는 바에 따라 위 130,783,543원 중 118,300,000원을 부당이득금으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

이에 대하여 피고는, 피고는 실제로 이 사건 컨설팅 계약에 따라 단순한 부동산중개행위를 넘는 컨설팅 용역을 수행하였을 뿐 아니라 피고가 원고로부터 지급받은 140,300,000원(부가가치세를 제외한 금액) 중 9,500만 원은 매도인에게 소위 분양권에 대한 프리미엄 명목으로 지급하였고 2,530만 원은 피고가 납부하여야 할 법인세로 사용하였으므로, 실제 피고가 지급받은 부동산 중개수수료는 2,000만 원에 불과하다고 주장한다.

3. 판단

살피건대, 앞서 본 증거들 및 을 제3 내지 9호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 증인N, O의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 1) 원고는 2016. 2.경 피고에게 지점 사무실로 사용할 점포의 매수를 의뢰하였는데, 당시시중에 원고가 요구하는 전용면적(30평 이상) 조건을 충족하는 매물이 없자 피고는 원고 지점의 금융기관으로서의 위치, 주변 상권 등 장기적인 요소와 원고가 요구하는 전용면적 등을 고려하여 원고에게 여러 매물을 소개하여 주었고, 결국 같은 상가동의 위아래층에 있는 점포를 복층으로 사용하는 방식을 권유하면서 이 사건 각 점포를 매물로 소개하여 주었던 점, 2 원고는 피고의 제안대로 2개의 점포를 상하로 연결하는 방식으로 사무실을 사용하기로 하였고, 이에 따라 원고와 피고는 이 사건 컨설팅 계약서를 작성한 점, 3 이 사건 각 점포는 2015. 9.경 최초 분양된 상가로, 원고가 수분양자들과 매매계약을 체결한 2016. 5.경 상당한 금액의 프리미엄이 형성되어 있었던 점, 4원고의 이사장이었던 증인 O은 당시 원고가 금융기관이라는 특수한 사정 때문에 분양권 매도인들에게 지급할 프리미엄을 우선 피고에게 용역비로 지급하면 피고가 매도인들에게 현금으로 프리미엄을 지급하기로 하였고, 매도인들에게 지급할 프리미엄 액수를 9,500만 원으로 협의하였다고 진술하였고, 원고가 피고에게 지급한 돈에는 매도인들에게 지급할 프리미엄과 법인세가 포함되어 있다고 진술한 점, 5 이에 따라 이 사건 각 점포의 수분양자들이 최초 이 사건 각 점포를 분양받은 분양대금 액수와 이 사건 각 매매계약서에 기재된 매매대금 액수가 동일하게 작성된 점, 6 O은 피고의 중개로 이 사건 각 점포 외에 같은 상가 건물에 있는 다른 점포(P호)의 분양권을 개인적으로 매수하였는데 위 P호에 대한 프리미엄 4,000만 원 역시 현금으로 지급하였던 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고가 수행한 업무가 단순히 시중에 있는 매물을 중개하여 준 부동산 중개행위에 불과하다거나, 원고가 피고에게

지급한 154,330,000원(부가가치세를 제외하면 14,030,000원)을 피고가 전액 취득하였고, 그 중 법정 중개수수료를 초과한 금액을 법률상 원인 없이 취득한 것이라고 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

판사 반효림