

서울서부지방법원 2024. 5. 23 선고 2023가합361 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 명문

담당변호사 김가현, 김다연

피 고 B

소송대리인 법무법인 서울제일

담당변호사 박재형

변 론 종 결 2024. 3. 28.

판 결 선 고 2024. 5. 23.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 1,563,800,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 주택을 신축하여 분양, 판매하는 것을 업으로 하는 사람이고, 피고는 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)의 대표자인 사내이사로서, 원고가 신축한 주택의 분양업무를 실질적으로 수행한 사람이다.

나. 원고는 2020. 4. 30.부터 2021. 2. 26.까지 65회에 걸쳐 C의 중앙신탁 계좌(계좌번호 1 생략)로 총 1,715,000,000원(이하 '이 사건 수수료'라 한다)을 입금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

피고는 서울 마포구 소재 D공인중개사 사무소의 중개보조인이다. 원고는 피고 개인과 사이에 원고가 신축하여 분양하는 다세대주택을 피고가 중개하기로 하는 부동산중개계약을 체결하고, 이 사건 수수료를 지급하였다. 그러나 이는 공인중개사법 제32조에서 정한 중개수수료 한도를 초과한 것이고, 위 규정은 강행규정이므로 피고는 원고에게 부당이득반환으로 중개수수료 한도를 초과한 금액 1,563,800,000원{= 이 사건 수수료 1,715,000,000원 - 151,200,000원(= 매매대금 37,800,000,000원 × 수수료율 0.4%)} 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 판단

가. 계약의 당사자가 누구인지는 계약에 관여한 당사자의 의사해석 문제이다. 당사자들의 의사가 일치하는 경우에는 그 의사에 따라 계약의 당사자를 확정해야 한다. 그러나 당사자들의 의사가 합치되지 않는 경우에는 의사표시 상대방의 관점에서 합리적인 사람이라면 누구를 계약의 당사자로 이해하였을 것인지를 기준으로 판단해야 한다(대법원 2020. 12. 10. 선고 2019다267204 판결, 대법원 2023. 7. 13. 선고 2022다292361 판결 등 참조). 이 사건의 경우, 갑 제1호증, 을 제1, 2, 5, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 점들, 즉 ① 원고가 체결한

계약과 관련하여서는 별도의 처분문서가 작성되지는 않았으나 C은 별지 표 기재와 같이 원고가 대표자인 사업체에 세금계산서를 발행한 점, ② 원고는 별지 표 기재와 같이 C이 세금계산서를 발행하면 그 당일 내지 익일에 앞서 본 바와 같이 C 명의의 계좌로 이 사건 수수료를 입금한 점, ③ 실질적으로 업무를 수행한 것이 피고이기는 하나, 피고는 C의 대표자이기도 하므로, 피고의 행위는 C에 귀속되는 것으로도 볼 수 있는 점 등을 종합하면, 원고와 계약을 체결하고 업무를 수행한 당사자는 피고가 아닌 C이라고 봄이 타당하다.

나. 나아가 C이 수행한 업무가 공인중개사법에 따른 중개업무라고 단정하기도 어렵다. 즉, 공인중개사법에 따른 중개행위에 해당하는지 여부는 중개업자의 주관적 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선, 중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정할 것인바(대법원 1995. 9. 29. 선고 94다47261 판결, 대법원 1999. 7. 23. 선고 98도1914 판결 등 참조), 을 제4호증(각 가지번호 포함)의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① C의 수분양자 유치로 체결된 분양계약은 원고의 건물 신축 이전에 선분양의 형식으로 진행된 점, ② C은 단순히 수분양자 유치 뿐만 아니라 공사 전 기존 점유자들의 퇴거, 공사 관련 인허가, 민원 해결 등 업무에도 관여한 것으로 보이는 점, ③ C은 분양계약 체결시 원고로부터만 수수료를 받았을 뿐, 수분양자들로부터는 중개수수료를 받지도 않은 것으로 보이는 점, ④ 원고가 C 이외의 다른 중개업체에 중개를 의뢰한 바도 없는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, C은 단순히 거래의 알선, 중개 업무만을 수행한 것이 아니라 분양대행을 포함하여 실질적으로 원고의 건물 신축, 분양과 관련한 제반 업무에 관한 용역을 제공한 것으로 볼 수 있다.

다. 결국 어느 모로 보나 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원중, 판사 정희림, 판사 유은지

별지