

수원지방법원 평택지원 2020. 10. 27 선고 2019가단7940 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 최광업

변론 종결2020. 10. 13.

판결 선고2020. 10. 27.

주 문

1. 피고들은 원고에게 각 14,728,934원 및 이에 대하여 2020. 8. 12.부터 2020. 10. 27.까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 65%, 피고들이 35%를 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 각 19,850,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2016. 5. 16. D과 사이에 아래와 같은 내용의 부동산 교환계약(이하 '이 사건 교환계약'이라 한다)을 체결하였다.

○ 원고 소유 토지(안성시 E 답 6,664㎡, F 답 5,898㎡, 지상권 포함, G 조합에 대한 근저당채무 4억 원은 승계함)와 D 소유 부동산(충남 태안군 H, I, J의 각 도로 지분, K, L의 토지 및 지상건물, 충남 태안군 M 전 50㎡, N 임야 500㎡, ○ 임야 560㎡, P 임야 500㎡, Q 임야 2,059㎡, 서울 강남구 R 소재 건물 S호, 건물 및 지상권 포함, 근저당채무 9,400만 원과 T동 주택의 전세보증금은 승계하고, U리 토지의 압류채무 5,500만 원은 D이 해지함)을 교환

○ D은 원고에게 위 각 부동산 교환의 순가액의 차액인 1억 원을 교환대금으로 지급하되, 계약금 2,000만 원과 중도금 2,000만 원, 합계 4,000만 원은 계약 당일, 잔금 6,000만 원은 2016. 5. 25. 지급

나. 원고는 2016. 5. 17. 이 사건 교환계약을 중개한 망 V(2017. 10. 7. 사망, 이하 '망인'이라 한다)에게 4,000만 원을 지급하였다.

다. 피고들은 망인의 상속인들로서 그 상속지분은 각 1/2이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 망인에게 이 사건 교환계약에 관한 중개보수로 4,000만 원을 지급하였는데, 당시 경기도가 정한 부동산 중개보수 요율에 의하면 이 사건 교환계약의 차액인 1억 원에 관한 중개보수의 상한은 30만 원이므로, 망인의 상속인들인 피고들에 대하여 망인이 초과로 지급받은 중개보수인 3,970만 원(= 4,000만 원 - 30만 원) 중 각 상속지분에 해당하는 1,985만 원(= 3,970만 원 × 1/2)의 반환 및 지연손해금을 구한다.

3. 판단

가. 공인중개사법 제32조, 같은 법 시행규칙 제20조 등 부동산 중개보수에 관한 규정은 강행법규에

해당하므로, 위 규정에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효라고 할 것이다(대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결 등 참조).
나. 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사실 또는 사정들, 즉 ① 망인은 당시 W부동산 중개사무소 소속 중개보조원으로서 원고와 D 사이의 이 사건 교환계약을 중개하였던 점, ② 원고는 이 사건 교환계약을 체결한 다음 날 바로 망인에게 4,000만 원을 지급하였던 점, ③ 망인이 이 사건 교환계약을 중개한 것 외에는 원고와 망인 사이에 다른 법적 또는 경제적 이해관계가 없는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 망인에게 지급한 4,000만 원은 이 사건 교환계약에 중개보수인 사실을 넉넉히 인정할 수 있다. 그리고 이 사건 교환계약은 주택 외의 부동산에 관한 것으로서 그 중개보수의 한도는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물 가액의 0.9%이므로(공인중개사법 제32조 제4항, 같은 법 시행규칙 제20조 제5항 제2호, 제4항 제2호), 망인이 원고로부터 지급받은 중개보수 4,000만 원 중 이 사건 교환계약의 중개대상물 중 거래금액이 큰 원고 소유 토지(안성시 E 답 6,664㎡, F 답 5,898㎡)의 당시 거래금액 1,171,348,000원(이 사건 교환계약이 체결된 시기에 근접한 수원지방법원 평택지원 X 임의경매 신청사건에서의 감정가액)의 0.9%인 10,542,132원($= 1,171,348,000\text{원} \times 0.009$)을 초과하는 29,457,868원($= 40,000,000\text{원} - 10,542,132\text{원}$)에 관한 부동산 중개보수 약정은 무효라고 할 것이다.

따라서 피고들은 원고에게 부당이득반환으로서 각 14,728,934원($= 29,457,868\text{원} \times 1/2$) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음 날인 2020. 8. 12.부터 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2020. 10. 27.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 부분은 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사유지상