

울산지방법원 2021. 8. 19 선고 2020나15508 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2021. 12. 10 선고 2021다271954 판결

울산지방법원 2021. 8. 19 선고 2020나15508 판결

전문

원고, 피항소인 A 주식회사

소송대리인 법무법인 하늘 담당변호사 박현갑

피고, 항소인 B

변론종결 2021. 7. 1.

판결선고 2021. 8. 19.

제1심판결 울산지방법원 2020. 8. 12. 선고 2018가소17610 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 30,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(제1심 공동피고 C에 대하여는 제1심판결이 확정되었으므로 그 부분 청구취지는 기재하지 않는다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다(항소취지를 선택하였다).

이 유

1. 청구원인 주장에 대한 판단

가. 인정사실

1) 피고는 공인중개사 자격 없이 울산시장에게 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 채 공인중개사인 D가 혈액암으로 인해 입원하게 되자 위 D가 운영했던 울산 울주군 E 소재 F부동산을 2017년 6월경부터 직접 관리해오던 중, 2017. 9. 18.경 위 F부동산에서 원고 대표이사 G으로부터 울산 울주군 H 임야 8,152㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)의 매매거래를 의뢰받고 원고에게 매수회사 (주)I을 소개하여 매매대금을 1,232,500,000원으로 하는 매매거래를 중개하여 같은 날 원고에게 매수회사 소속 거래 담당자인 C의 계좌로 중개수수료 등의 명목으로 1,000만 원을 송금하게 하고, 2017. 11. 3.경 추가로 2,000만 원을 송금한 후 C으로부터 1,500만 원을 지급받음으로써, 부동산중개업을 영위하였다.

2) 피고는 2020. 6. 5. 위 가.항 기재 사실을 포함한 여러 건의 수수료 지급의 범죄사실에 대하여 공인중개사법 위반으로 징역 8월에 집행유예 2년의 형을 선고받았고(울산지방법원 2019고단 103호), 이에 대하여 피고가 항소 및 상고하였으나 각 항소 및 상고가 기각되어 위 형이 확정되었다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제7, 13호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 판단

부동산중개업법은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 입법 목적으로 하고 있으므로, 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력은 이와 같은 입법 목적에 비추어 해석되어야 한다. 그런데 공인중개사 자격이 없는 자가 부동산중개업 관련 법령을 위반하여 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정에 따라 수수료를 받는 행위는 투기적·탈법적 거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있다. 또한 부동산중개업 관련 법령의 주된 규율대상인 부동산이 그 거래가격이 상대적으로 높은 점에 비추어 전문성을 갖춘 공인중개사가 부동산거래를 중개하는 것은 부동산거래사고를 사전에 예방하고, 만약의 경우 사고가 발생하더라도 보증보험 등에 의한 손해전보를 보장할 수 있는 등 국민 개개인의 재산적 이해관계 및 국민생활의 편의에 미치는 영향이 매우 커서 이에 대한 규제가 강하게 요청된다. 이러한 사정을 종합적으로 고려하여 보면, 공인중개사 자격이 없어 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 한 자에게 형사적 제재를 가하는 것만으로는 부족하고 그가 체결한 중개수수료 지급약정에 의한 경제적 이익이 귀속되는 것을 방지하여야 할 필요가 있고, 따라서 중개사무소 개설등록에 관한 구 부동산중개업법 관련 규정들은 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당한다. 따라서 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산매매계약을 중개하면서 매매당사자와 사이에 체결한 이 사건 중개수수료 지급약정은 강행규정에 위배되어 무효이다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결 참조).

위 인정사실을 위 법리에 비추어 보면, 피고는 원고로부터 이 사건 토지의 중개수수료 명목으로 전달받은 부당이득금 1,500만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달 다음날인 2018. 6. 29.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 제1심판결

선고일인 2020. 8. 12.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 피고가 원고의 이 사건 토지 매매계약에 직접적으로 관여하지 않았고, 원고는 C에게 컨설팅 비용 내지 사례금으로 3,000만 원을 지급하였는데 C이 피고에게 개인적으로 빌린 돈 1,500만 원을 변제한 것일 뿐, 피고가 C으로부터 위 1,500만 원을 이 사건 토지의 중개수수료 명목으로 지급받은 것이 아니라고 다툰다.

민사재판에 있어서는 형사재판의 사실인정에 구속받는 것이 아니라고 하더라도 동일한 사실관계에 관하여 이미 확정된 형사판결이 유죄로 인정한 사실은 유력한 증거자료가 되므로 민사재판에서 제출된 다른 증거들에 비추어 형사재판의 사실판단을 채용하기 어렵다고 인정되는 특별한 사정이 없다면 이와 반대되는 사실을 인정할 수 없다(대법원 1996. 5. 28. 선고 96다9621 판결 참조).

위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고는 관련 형사사건에서 상고심까지 무죄를 다투었음에도 부동산중개업법 위반으로 유죄판결이 확정되었고, 피고가 제출한 증거들만으로는 위 형사재판의 사실판단을 채용하기 어렵다고 인정되는 특별한 사정이 있다고 보기 어렵다. 피고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 김현진, 판사 신형철, 판사 안복열