

의정부지방법원 고양지원 2022. 1. 12 선고 2020가단10230 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 새시대

담당변호사 임성훈

피 고 B

소송대리인 법무법인 서울제일

담당변호사 박재형

변 론 종 결 2021. 12. 15.

판 결 선 고 2022. 1. 12.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 32,000,000원 및 이에 대하여 2019. 2. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. C은 2018. 1. 31. D으로부터 당시 건축중이었던 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 상가’라 한다)을 보증금 70,000,000원, 차임 월 3,500,000원, 기간 2년으로 각 정하여 임차하였다.

나. C이 위 임대차계약에 따른 임차인 지위를 양도하고자 함에 따라, 원고는 ‘E공인중개사무소’를 운영하던 피고로부터 이 사건 상가를 소개받아 2019. 6. 22. D으로부터 이 사건 상가를 C과 동일하게 보증금 70,000,000원, 차임 월 3,500,000원, 기간 2년으로 각 정하여 임차하였다(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다).

다. 원고는 이 사건 임대차계약과 관련하여 피고 및 피고의 배우자인 F 명의의 계좌로 ① 2019. 2. 13. 10,000,000원, ② 2019. 2. 19. 42,000,000원, D 명의의 계좌로 ① 2019. 6. 22. 40,000,000원, ② 2019. 6. 28. 10,000,000원 총 102,000,000원을 송금하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 임대차계약 체결 무렵 공인중개사 자격이 없던 피고는 실제 이 사건 상가의 전 임차인인 C이 D에게 지급한 권리금 등이 존재하지 아니하였음에도 불구하고 C이 D에게 권리금으로 24,000,000원 상당을 이미 지급한 상태이므로 이를 보전해 준 후 이 사건 임대차계약을 체결하여야 한다는 취지로 원고를 기망하여 원고로부터 위 권리금 및 중개보수 등의 명목으로 32,000,000원을 지급받았는바, 이는 원고와 피고 사이의 위임계약을 위반한 행위 내지 피고의 원고에 대한 불법행위에 해당하므로 피고는 원고에게 이에 따른 손해배상으로 위 32,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 판 단

원고가 이 사건 임대차계약과 관련하여 피고 및 D, F에게 지급한 돈이 이 사건 임대차계약에서 정한 보증금 70,000,000원을 32,000,000원 초과한 102,000,000원인 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 갑 제2 내지 6호증의 각 기재만으로는 이 사건 임대차계약의 중개와 관련하여 원고가 주장하는 바와 같이 원고와 피고 사이에 위임계약이 체결되었다거나, 피고가 원고를 기망하여 원고로 하여금 위와 같이 32,000,000원을 지급하게 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다(오히려 위 각 증거 및 을 제1, 3, 4호증의 각 기재, 증인 D의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면 ① 이 사건 임대차계약서에는 중개인으로 'G'만이 기재되어 있어 피고가 원고에게 이 사건 상가를 소개하는 것을 넘어 원고로부터 구체적으로 이 사건 임대차계약의 중개업무를 위임받았다고 보기 어려운 점이 인정되고, ② 피고는 이 사건 상가의 전 임차인인 C이 이 사건 상가를 임차할 당시 D에게 권리금 명목으로 24,000,000원을 지급하였고, 이에 따라 C이 이 사건 상가에 대한 권리금으로 30,000,000원 가량을 회수하여야 한다고 요구함에 따라 원고로부터 이 사건 상가의 권리금 명목으로 위와 같이 32,000,000원을 받아 그 중 위 G에게 중개수수료로 지급한 2,000,000원을 제외한 나머지 30,000,000원을 C에게 지급하였고, 그 후 C으로부터 보수 명목으로 그 중 6,000,000원을 돌려받았을 뿐이라고 주장하는바, 실제 D은 C으로부터 권리금 명목으로 24,000,000원을 지급받았음이 인정되어 위 주장에 부합하는 것으로 보일 뿐이다. 원고는 C이 D에게 지급한 권리금의 액수를 24,000,000원이 아닌 위와 같이 C이 추가로 지급받아야 하는 돈 및 G의 중개수수료를 모두 더한 32,000,000원이라고 기망함에 따라 위와 같은 돈의 지급에 이르게 되었음을 주장하면서 이를 입증하기 위하여 2022. 1. 4. 변론재개신청을 하였으나, 앞서 본 바와 같이 피고가 원고의 수임인의 지위에 있다고 보기 어려운 점 등을 고려하면 피고가 주장하는 바와 같은 사정이 인정된다 하더라도 그와 같은 사정만으로는 피고가 원고를 기망하였다고 보기 어려우므로 위 변론재개신청은 받아들이지 아니하였다). 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동원

별지

(1동의 건물의 표시)

고양시 덕양구 H아파트 1동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 1층 근린생활시설

1층 165.8475㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제1층 J호

철근콘크리트구조 34.23㎡, 끝,

