

의정부지방법원 고양지원 2024. 6. 5 선고 2024가단51598 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 박순배

피 고 B

변 론 종 결 2024. 5. 22.

판 결 선 고 2024. 6. 5.

주 문

- 피고는 원고에게 33,900,000원과 이에 대하여 2024. 1. 23.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 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 있다고 할 것이고, 따라서 중개사무소 개설등록에 관한 위와 같은 규정들은 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결 등 참조).

나. 다음과 같은 사실은 다툼이 없거나 갑 제1호증, 제2호증, 제3호증, 제5호증, 제6호증, 제7호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있다.

1) 원고는 2016. 2. 15. 고양시 일산서구 C건물 D호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고는 2020. 1. 12. 피고와 사이에, 피고가 이 사건 부동산을 2021. 5. 30.까지 매매하여 주되 매매가 성사되면 매매대금 중에서 1억 원만을 원고가 가져가고 나머지는 피고가 컨설팅 비용 명목으로 가져가기로 하는 내용의 계약(이하 ‘이 사건 컨설팅계약’이라 한다)을 체결하였고, 원고는 같은 날 피고에게 이 사건 부동산에 관한 매매계약 체결 권한을 위임하였다.

3) 피고는 원고의 명의로, 2021. 1. 14. E와 이 사건 부동산에 관하여 차임 없이 임대차보증금을 1억 3,390만 원으로 정하여 임대차계약을 체결하였고, 2021. 2. 22. F과 이 사건 부동산에 관하여 F이 매매대금 지급에 갈음하여 위 임대차보증금 반환채무를 인수하는 조건으로 매매대금을 1억 3,390만 원으로 정하여 매매계약을 체결하였다.

4) 원고는 E로부터 2021. 1. 14. 계약금 700만 원을, 2021. 2. 22. 임대차보증금 잔금 1억 2,690만 원을 지급받았다. 원고는 2021. 2. 22. 이 사건 컨설팅계약에서 정한 바에 따라 위 돈 합계 1억 3,390만 원 중 1억 원을 뺀 나머지 3,390만 원을 피고에게 지급하였다.

5) 원고는 2021. 3. 16. F에게 이 사건 부동산에 관하여 2021. 2. 22. 매매를 원인으로 하는

소유권이전등기를 마쳐 주었다.

6) 피고는 원고와 이 사건 컨설팅계약을 체결하고 원고로부터 그에 따른 컨설팅 비용 명목으로 3,390만 원을 지급받은 사실과 관련하여 개업중개사가 아니고 중개사무소를 개설, 등록하지 않았음에도 중개업을 영위하였다는 부동산중개법 위반의 범죄사실로 벌금 500만 원의 약식명령을 받았고, 이는 그대로 확정되었다.

다. 위와 같은 사실관계를 종합하여 보면, 이 사건 컨설팅계약은 실질적으로 공인중개사 자격이 없는 피고가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개수수료 지급약정에 해당하므로, 이는 공인중개사법의 강행법규를 위반한 것으로서 무효라고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 이 사건 컨설팅계약의 무효에 따른 부당이득반환으로 3,390만 원과 이에 대하여 원고가 구하는 소장 송달 다음 날인 2024. 1. 23.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고는, 이 사건 컨설팅계약은 단순한 부동산중개계약이 아니라 이 사건 부동산의 내부 수리를 거쳐 이를 타에 매매하는 내용의 용역 및 컨설팅계약이므로, 공인중개사법의 강행법규를 위반한 것이 아니라는 취지로 주장한다.

그러나 갑 제2호증의 기재를 통해 알 수 있는 이 사건 컨설팅계약의 문언이나 을 제3호증, 제4호증의 각 기재만으로는, 이 사건 컨설팅계약의 내용 중에 이 사건 부동산의 내부 수리 용역에 관한 내용이 포함되어 있다고 보기 어렵다. 또한, 설령 이 사건 컨설팅계약의 내용 중에 위와 같은 용역에 관한 포함되어 있다고 가정하더라도, 이는 이 사건 컨설팅계약에 따른 부수적인 의무에 불과할 뿐이고 이 사건 컨설팅계약의 주된 목적은 피고가 이 사건 부동산을 타에 매매하여 주는 것, 즉 이 사건 부동산에 관한 매매계약을 중개하는 것이다.

따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

나. 피고는, 원고도 피고가 공인중개사 자격이 없다는 사실을 알고 있었다고 주장하나, 설령 그렇다고 하더라도 공인중개사법의 강행법규를 위반한 이 사건 컨설팅계약이 유효로 되는 것은 아니다[피고의 위와 같은 주장을 원고도 피고가 공인중개사 자격이 없다는 사실을 알고 있었으면서도 지금에서야 이

사건 컨설팅계약의 무효를 주장하는 것은 부당하다는 취지로 이해하여 보더라도, 법령에 위반되어 무효임을 알고서도 그 법률행위를 한 자가 강행법규 위반을 이유로 무효를 주장한다 하여 신의칙 또는 금반언의 원칙에 반하거나 권리남용에 해당한다고 볼 수는 없다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2001다67126 판결 등 참조)].

따라서 피고의 위 주장도 받아들이지 않는다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 이유빈