

인천지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나70438 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

인천지방법원 2024. 6. 26 선고 2023나70438 판결

인천지방법원 2023. 7. 24 선고 2022가소24820 판결

전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인B

소송대리인 법무법인 테오

담당변호사 추은지

변론 종결 2024. 5. 22.

판결 선고 2024. 6. 26.

제1심판결 인천지방법원 2023. 7. 24. 선고 2022가소24820 판결

주문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

피고는 원고에게 2,000만 원 및 이에 대하여 2022. 5. 23.부터 2024. 6. 26.까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.

3. 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 3,000만 원 및 이에 대하여 2022. 5. 23.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 아버지와 피고는 사촌남매 사이로 원고는 피고를 '고모'로 부른다.

나. 원고는 2022. 4. 23. 소외 C 공인중개사 사무소(이하 '소외 중개사 사무소'라고 합니다)의 중개로 소유자인 D과 서울 강서구 E 외 2필지 지상 F빌딩 제8층 G호(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)에 대한 전세계약을 체결하였다.

다. 피고는 같은 날 원고로부터 소외 중개사 사무소에서 제시한 전세금 등 지원 조건(대출이자 등 약 1,800만 원 정도 지원)에 대해 듣고 알아본 후 이 사건 오피스텔 전세와 관련하여 시행사에서 지급하는 수수료(인센티브)가 6,000만 원이라는 점, H 일대에 부동산 분쟁이 많이 발생하는 점 등을 들어 위 전세계약을 파기할 것을 권유하였고, 원고는 그 무렵 위 전세계약을 파기하였다.

라. 피고는 그 무렵부터 원고와 어머니 I에게 위 전세계약의 파기, 전세자금 대출 방안, 수수료,

전세보증보험 등에 대한 조언을 제공하였고, 원고는 2022. 4. 28. 이 사건 오피스텔의 소유자(분양자)인 D와 위 오피스텔을 보증금 3억 5,000만 원(계약금 1,750만 원, 잔금 3억 3,250만 원), 임대차 기간 2022. 5. 20.부터 2024. 5. 20.까지로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 이때 임대차계약서상 중개인은 피고가 재직하던 'J 공인중개사 사무소 K'이 중개한 것으로 기재되었다.

마. 2022. 5. 10. 원고에 대한 전세자금 대출신청의 승인이 이루어졌고, 피고와 I는 2022. 5. 14. 전화통화로 이 사건 임대차계약과 관련하여 시행사가 지급하는 수수료 6,000만 원(이하 '이 사건 수수료'라 한다)을 어떻게 나눌 것인지에 관하여 대화하였다. I는 위 수수료 중 1,000만 원을 피고가 가져가는 방안을 제안했고 피고는 이를 받아들였다(을 제4호증 23쪽, 34쪽). 피고는 I에게 3,000만 원씩 나누는 것이 어떤지 물어보았으나 I는 이를 거절하였다.

바. 피고는 2022. 5. 18. I와 통화하면서 '신축현장 수수료의 50%는 회사(J 공인중개사 사무소)에 입금되어야 하는데, 회사가 이 사건 수수료에 대해 알게 되어 전체 수수료 중 50%는 회사에 입금되어야 한다. 원고에게는 이 사건 수수료 중 3,000만 원만 줄 수 있다.'는 취지로 말하면서, 원고 · I와 피고의 사이가 틀어지기 시작하였다.

사. 원고는 2022. 5. 20.경 이 사건 오피스텔의 잔금을 지급하고 입주하였고 같은 날 시행사로부터 피고가 지정한 계좌(애초에 I 명의 계좌였는데 이후 피고가 이를 변경하였다)로 이 사건 수수료 6,000만 원이 지급되었는데, 피고는 2022. 5. 23. 원고의 계좌로 3,000만 원을 입금하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 10호증, 을 제4, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 수수료 6,000만 원을 모두 원고에게 지급하기로 약정하였음에도 그 중 3,000만 원만 지급하였으므로 나머지 3,000만 원을 위 약정에 기하여 또는 부당이득반환으로 지급할 의무가 있다(원고의 청구원인을 선행하였다).

나. 피고의 주장

이 사건 수수료는 신축 건물의 분양 및 자금 회수를 위하여 시행사가 고객을 유치한

공인중개사(사무소)에게 지급하는 돈으로 본래 피고 또는 피고의 회사(직장)로 지급되는 돈이고, 피고는 원고에게 이 사건 수수료 전액을 지급하겠다고 약속한 사실이 없다. 피고는 호의로 또는 원·피고 간 수수료를 3,000만 원씩 나누어 갖기로 하는 2022. 4. 23.자 합의에 의하여 원고에게 3,000만 원을 주기로 하였을 뿐이다.

3. 판단

위 기초사실 및 앞서 본 증거들, 갑 제8, 9호증, 을 제16호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사실 내지 사정에 의하면, 2022. 5. 14. 이 사건 수수료에 관하여 원고의 대리인인 I와 피고 사이에 원고가 5,000만 원을, 피고가 1,000만 원을 갖기로 하는 합의가 이루어졌다고 봄이 타당하다.

○ 이 사건 임대차계약이 성립된 경위를 보면, 피고가 부동산 매물을 소개한 것이 아니라 원고가 소외 중개사 사무소를 통해 이 사건 오피스텔 전세계약을 체결하고(가계약 체결로 보인다) 피고에게 문의하였고, 피고가 이 사건 오피스텔에 대한 수수료가 6,000만 원이라는 사실을 알려주자 이에 원고가 더 많은 이득을 얻을 수 있다는 판단 하에 위 전세계약을 파기하고 피고를 통하여 다시 이 사건 임대차계약을 체결하게 되었다.

○ 이와 같은 이전 전세계약 파기 및 이 사건 임대차계약의 재체결 과정에서 원고는 '수수료 중 3,000만 원만 가져가도 되니 피고가 3,000만 원을 가져가라'는 식으로, 피고는 '수수료는 원고가 다 가져가라'는 식으로 각 말한 사실이 있기는 하나, 이는 친인척 관계에 있는 원고와 피고가 계약 체결을 앞두고 서로 호의적으로 의견을 말한 것으로 보일 뿐 수수료 분배에 관한 약정이 성립하였다고 볼 수는 없다.

○ 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고이지만, 피고는 임대차계약 체결과 관련된 제반 절차, 수수료 분배 등에 관한 대부분의 사항을 원고가 아닌 원고의 어머니 I와 상의하였고 원고도 I에게 그에 관한 권한을 부여하였다고 보이므로 I를 원고의 대리인으로 볼 수 있다.

○ 인정사실 마.항에서 본 바와 같이 2022. 5. 14. I와 피고 간의 전화통화에서 명시적으로 수수료 분배에 대한 의사 합의가 있었다고 판단된다. 반면 갑 제9호증의 기재에 의하면 피고가 2022. 5. 18. I에게 '이 사건 수수료 전부를 I 통장으로 넣어주겠다. 회사 입금분은 사비를 털어서 넣겠다.'는

취지의 카카오톡 메시지를 보낸 사실은 인정되나, 이는 같은 날 통화 이후 기분이 상한 피고가 감정적으로 보낸 메시지로서 그 무렵(특히 2022. 5. 18. ~ 2022. 5. 20.) 원고·피고 간의 통화내용 등에 비추어 보더라도 법적 구속력을 인정할 수 있는 의사표시로 보기 어렵다.

○ 피고는 원고에게 이 사건 수수료 전부를 줄 생각도 있었으나 회사(J 공인중개사 사무소)에서 수수료의 50%를 가져가기 때문에 그 이상은 줄 수 없다는 취지로 말하였는데 위 수수료 50%를 위 회사가 가져갔다고 볼 자료가 없을 뿐 아니라, 이 사건 임대차계약 체결 경위에 비추어 위 회사가 실질적으로 이 사건 임대차계약을 중개하였다고 보기도 어렵다. 또한 을 제16호증의 기재에 의하면 피고가 J 공인중개사 사무소에서 근무한 기간은 2020. 6. 1.부터 2022. 2. 15.까지로 이 사건 임대차계약 체결 전이다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 수수료 중 지급을 약정한 5,000만 원 중 이미 지급된 3,000만 원을 공제한 나머지 2,000만 원 및 이에 대하여 지급의무 발생일 이후로 원고가 지급을 구하는 2022. 5. 23.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 법원 판결 선고일인 2024. 6. 24.까지는 민법이 정한 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법인 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 위 인정금액을 초과하여 지급을 명한 피고 패소 부분은 부당하므로 피고의 항소를 일부 받아들여 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하며, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사윤현정

판사김지향

판사김현진