

대전지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가단119777(본소), 2023가단220643(반소) 판결
[계약금반환청구의 소 · 중개보수 청구]

재판경과

대전지방법원 2024. 10. 2 선고 2023나216362(본소), 2023나216379(반소) 판결
대전지방법원 2023. 7. 12 선고 2022가단119777 판결

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인 화동

담당변호사 송근명

피 고 C 중동회

소송대리인 변호사 이승철

피고(반소원고) D

소송대리인 변호사 허현

변 론 종 결 2023. 5. 10.

판 결 선 고 2023. 7. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 피고 C 중동회에 대한 각 본소 청구를 기각한다.
2. 피고(반소원고) D는 원고(반소피고)들에게 각 20,000,000원 및 이에 대하여 2022. 2. 9.부터 2023. 7. 12.까지 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) D에 대한 각 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) D의 원고(반소피고)들에 대한 각 반소 청구를 모두 기각한다.
4. 소송비용은 원고(반소피고)들과 피고 C 중동회 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들이 부담하고, 원고(반소피고)들과 피고(반소원고) D 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 그 중 40%는 원고(반소피고)들이, 나머지는 피고(반소원고) D가 각 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 피고 C 중동회(이하 ‘피고 중동회’라고 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고 한다)들에게 각 40,000,000원 및 이에 대한 2022. 2. 9.부터 각 완제일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고 한다) D는 원고들에게 각 40,000,000원 및 이에 대한 2022. 2. 9.부터 각 완제일까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고들은 피고 D에게 각 3,600,000원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 최종 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 합하여 본다.

1. 기초사실

가. 원고들은 부녀지간으로, 공동으로(각 1/2 지분) 피고 D의 중개 하에(이하 ‘이 사건 중개행위’라고 한다) 2022. 2. 9. 피고 중동회로부터 충북 옥천군 E 외 18필지 임야 등 762,584㎡(약 23만 평, 이하 통틀어 ‘이 사건 토지’라고 한다)를 대금 8억 원{계약금 8,000만 원은 계약시 지급(이하 ‘이 사건 계약금’이라 한다), 잔금 7억 2,000만 원은 2022. 4. 29.에 지급}에 매수하는 내용의 계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 매매계약’이라 한다). 원고들은 위 계약일에 8,000만 원을 계약금으로 피고 중동회에 지급하였다.

나. 원고들은 이후 ‘이 사건 토지 중 약 22만 평을 산림청이 사주기로 했는데 그것이 거짓이었다.’라며 잔금 지급을 거절하였고, 이에 피고 중동회는 2022. 5. 4.경 ‘2022. 5. 20.까지 잔금이 정리되지 않으면 계약이 무효되는 것으로 알고 계약금을 반환하지 않겠다.’라는 취지의 문자메시지를 원고 측에 보냈다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1호증(각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구 관련

가. 당사자의 주장 요지

1) 원고들

가) 주위적 피고 중동회 관련

(1) 이 사건 매매계약은 ‘이 사건 토지 중 약 22만 평을 국가가 원고들로부터 매수해 주는 것’을 전제조건으로 하여 체결되었는데, 원고들이 알아본바 국가는 전혀 그러한 의사가 없으므로, 이는 피고 중동회가 그러한 약속을 위반하여 채무를 이행하지 않은 것이 되고, 이에 원고들은 이 사건 매매계약을 해제하고 그 원상회복으로 피고 중동회는 원고들에게 기 수령한 계약금을 반환할 의무가 있다.

(2) 이 사건 매매계약서 제6조에 의하면, ‘매도인과 매수인은 이 사건 매매계약상의 내용에 대해 불이행이 있는 경우, 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있고, 이 경우 계약당사자는 계약 해제에 따른 손해배상을 그 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 별도의

규정이 없는 경우 계약금을 손해배상의 기준으로 보는 내용'의 위약금 규정이 있다(이하 '이 사건 규정'이라 한다). 이에 피고 중동회의 채무불이행으로 원고들은 손해를 입었으므로, 피고 중동회는 이 사건 규정에 의해서도 원고들에게 계약금 상당의 손해배상을 해줄 의무가 있다.

(3) 원고 A은 85세의 고령이자 암환자로서 이 사건 토지와 같은 큰 평수를 필요로 하지 않고 단지 자신이 요양할 정도(5만평 정도)의 토지를 필요로 하여 이를 매수하고자 하였으나, 피고들이 '이 사건 토지는 23만 평을 한꺼번에 매수해야만 하고, 이 경우 약 22만 평에 대해서는 국가가 나중에 이를 매수해 줄 것'이라고 장담하는 바람에 이 사건 매매계약을 체결한 것이다. 그러나 국가는 그러한 의사가 없으므로 이는 원고들이 법률행위의 중요 부분에 착오를 일으켜 이 사건 매매계약을 체결한 것인바, 이에 원고들은 착오를 이유로 이 사건 매매계약을 취소하고, 피고 중동회에 대하여 그 계약금에 대한 반환을 구한다.

나) 예비적 피고 D 관련

(1) 피고 D는 국가가 이 사건 토지 중 임야 부분 전체(약 22만 평)를 매수할 의사나 계획이 전혀 없음을 알고 있음에도, 마치 그러한 것처럼 원고들을 기망하여 이 사건 매매계약을 체결하도록 함으로써 원고들에게 계약금 상당의 재산상 손해를 입게 하였으므로, 공인중개사법 제30조 제1항에 기해 원고들에게 그 손해를 배상할 책임이 있다.

(2) 피고 D는 국가가 마치 이 사건 토지 중 임야 부분 전체를 매수할 것처럼 거짓된 언행을 하여 원고들의 판단을 그르치게 하여 불법행위를 하였으므로, 이로 인해 발생한 손해에 대해 원고들에게 배상할 책임이 있다.

(3) 피고 D는 이 사건 토지에 대한 중개대상물 확인설명서도 작성해 주지 않았고, 이 사건 매매계약서 내용도 설명해 주지 않았으며, 이 사건 매매계약서에 서명 및 날인도 하지 않는 등 공인중개사법의 제반 규정을 위반하여 이 사건 매매계약을 중개하였는바, 이러한 중개행위는 불법행위를 구성하고, 이에 피고 D는 원고들에게 불법행위에 기한 손해배상책임이 있다.

2) 주위적 피고 중동회

피고 중동회는 이 사건 매매계약을 체결하면서 이 사건 토지 중 약 22만 평을 국가가 매수한다는 말을 한 사실이 전혀 없다. 또한 이 사건 매매계약서 그 어디에도 그와 같은 취지의 언급이 전혀 없다.

3) 예비적 피고 D

피고 D는 원고들에게 ‘이 사건 토지 23만 평을 매수하는 경우 국가기관에서 이 사건 토지를 다시 매수할 것이니 이를 매수하라.’라고 중개한 사실이 전혀 없다.

나. 판단

1) 주위적 피고 중동회에 대한 청구 관련

가) 첫 번째 및 두 번째 청구원인 관련

원고들의 피고 중동회에 대한 첫 번째 및 두 번째 청구원인은 각 ‘이 사건 토지 중 상당 부분을 국가가 원고들로부터 매수해 주기로 하고 이를 전제로 이 사건 매매계약이 체결되었음’을 전제로 한다. 이에 보건대, 앞서 본 인정사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 매매계약서에는 국가가 원고들로부터 이 사건 토지 중 상당 부분을 매수해 주기로 하는 내용이 기재되어 있지 않은 점, ② 이 사건 매매계약서에는 특약사항 제4조에 ‘총 매매대금은 8억 원으로 하나, 피고 중동회가 7억 원을 수령하고, 나머지 1억 원은 세금 등 도로 개설 등 비용으로 매수인이 이를 사용한다.’라고만 되어 있는 점 등에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들과 피고 중동회 사이에 이 사건 토지 중 상당 부분(22만 평 또는 18만 평)을 국가(산림청 등)가 원고들로부터 매수해 주기로 하고 이를 전제로 이 사건 매매계약이 체결되었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이에 원고들의 피고 중동회에 대한 청구는 더 나아가 살피지 아니하고 받아들이지 않는다.

나) 세 번째 청구원인 관련

(1) 동기의 착오가 법률행위의 내용의 중요부분의 착오에 해당함을 이유로 표의자가 법률행위를 취소하려면 그 동기를 당해 의사표시의 내용으로 삼을 것을 상대방에게 표시하고 의사표시의 해석상 법률행위의 내용으로 되어 있다고 인정되면 충분하고 당사자들 사이에 별도로 그 동기를 의사표시의 내용으로 삼기로 하는 합의까지 이루어질 필요는 없지만, 그 법률행위의 내용의 착오는 보통 일반인이 표의자의 입장에 섰더라면 그와 같은 의사표시를 하지 아니하였으리라고 여겨질 정도로 그 착오가 중요한 부분에 관한 것이어야 한다(대법원 2000. 5. 12. 선고 2000다12259 판결 참조).

(2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 동기의 착오는 표시에 대응하는 내심의 의사가 존재하지만 그 내심의 의사를 결정할 때의 동기 또는 의사를 결정하는 과정에 착오가 있는 경우, 즉 의사형성과정에서의 착오를 의미한다. 이 사건으로 돌아와 보건대, 원고들은 이 사건 토지 중 임야와 관련된 부분을 국가가 매수해 주기로 하는 의사형성 과정에서의 착오가 있었다고 주장하므로 이는 동기의 착오에 해당한다. 그런데 이러한 동기의 착오는 그 동기를 당해 의사표시의 내용을 삼을 것을 상대방에게 표시가 되어야 하는바, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고 중동회에 대해 원고들이 그와 같은 동기(이 사건 토지 중 임야와 관련된 부분을 국가가 매수해 주기로 하여 원고들이 이 사건 매매계약을 체결하였다는 취지)를 충분히 표시하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 이에 원고들의 이 부분 청구원인도 더 나아가 살피지 아니하고 받아들이지 아니한다.

2) 예비적 피고 D에 대한 청구 관련

가) 피고 D의 행위가 공인중개사법 제33조 제1항 제4호에 해당하는지 여부(1) 공인중개사법 제30조 제1항은 ‘개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.’라고 되어 있고, 같은 법 제33조 제1항은 ‘개업공인중개사 등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.’라고 하면서, 제4호에 ‘해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위’를 들고 있으며, 이를 위반할 경우 같은 법 제49조 제1항 제10호는 ‘제33조 제1항 제1호부터 제4호까지의 규정을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처한다.’라고 되어 있다. 즉, 위 규정을 종합하면, 공인중개사법 제33조 제1항 제4호의 규정을 위반하여 중개의뢰인에게 손해를 발생케 한 경우 민법상의 불법행위 책임이 성립한다.

(2) 위와 같은 규정에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 앞서 본 인정사실 및 증거들에 갑 제9, 10, 13, 14호증의 각 기재, 이 법원의 F조합장, 충청북도산림환경연구소장, G관리소장, 한국토지주택공사 충북지역본부장에 대한 각 사실조회 결과, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정 등을 모두 종합해 보면, 피고 D는 원고들에게 이 사건 중개행위 당시 이 사건 토지를 구매하면 산림청 등의 국가기관이 토지의 상당 부분을 매수할 것이라는 허위사실을 고지하여 그로 인해 원고들이 이 사건 매매계약을 체결한 것으로 봄이 타당하다. 따라서 이러한 피고 D의 행위는 공인중개사법

제33조 제1항 제4호 소정의 '해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 흐리치게 하는 행위'에 해당한다.

(가) 2022. 3. 26.자 원고 B, 피고 D 사이의 대화 녹취록(갑 제9호증)에 의하면, 원고 B이 피고 D에게 '23만 평 중 17만 평은 산림청에 팔 수 있다고 그랬잖아요.'라고 하자, 피고 D가 '예'라고 답하고, 이에 원고 B이 '이건 확실한 거예요?'라고 하자, 피고 D가 '예, 확실해요.'라고 답했다(3, 4쪽).

(나) 위 녹취록에 의하면, 원고 B이 '그런데 만약에 저게 산림청에서 이걸 못 사겠다 그럼 우리는 어떻게 해야 돼요?', '그럼 저희는 계약 파기 할 수밖에 없어요.'라고 하자, 피고 D는 '음 하여튼 뭐야, 여기 연락이 오거든 있잖아요, 그때 가서 얘기 하세요.'라고 하였고, 이에 원고 B이 '그런데 어쨌든 사장님께서 산림청에 판다는 건 확실히 말씀하셨고'라고 하자, 피고 D는 '예'라고 답했다.

(다) 2022. 4. 1.자 원고 B, 피고 D 사이의 대화 녹취록(갑 제10호증)에 의하면, 원고 B이 피고 D로부터 매수주체가 산림청이 아닌 토지주택공사(LH)라는 말을 듣고 이에 대해 '사장님이 말씀하셨던 건 산림청이니깐요'라고 하자, 피고 D는 '글쎄요, 절대 불가하다고 그러면 제가 있잖아요, 그쪽에서 돌려달라고 일단은 얘기를 하겠어요. 그런데 그게 아니고 산림청에서 얘기하던 것을 있잖아요, 지금 이관되어 가지고 지금 주택관리공사 거기서 있잖아요, 이관을 해가지고 거기서 업무를 보는 거라고 있잖아요, 거기서 얘기를 하기 때문에'라고 답변하였다.

(라) 위 2022. 4. 1.자 녹취록에서 원고 B이 '사장님 저한테 계속 거기 가보라고 얘기하고, 그럼 가니까 아니라고 그러고, 저한테 계속 이런 식이었어요. 저 얼마나 힘들었는지 아세요?'라고 하자, 피고 D는 '저도 있잖아요, 그 전에 내가 알고 있었고, 찾아갔었고, 했기 때문에 있잖아요, 그 말씀을 드린 거지. 저도 이관된 이 업무를 몰랐었다니까요. 그래서 어제 있잖아요, 여기 지금 대전에, 업체에다가 연락, 산림청에도 연락해 가지고 이 업무를 보는 있잖아요, 이 업무가 주택관리공사, 참, 토지공사에다가 이렇게 이관한 것을 있잖아요, 어제 알았어요, 저도'라고 답변하였다.

(마) 위 2022. 4. 1.자 녹취록에서 피고 D는 그 이후에도 '나는 내가 알고 있는 얘기를 해드린 거고, 그리고 법이 이관돼 버리니까.', '아니 글쎄 매수신청을 한다고 해서, 하면 있잖아요, 하도록 만들어야지, 무조건 있잖아요. 말 한마디 잘못했다고 그래가지고 그걸 갖다가 계약해지라고 했다고 그러면,'이라고 말했고, 이에 원고 B이 '아니요, 산림청 무조건 사게 되어 있다고 분명히 말씀하셨어요,

계약하실 때'라고 하자, 피고 D는 '그랬어요.'라고 답변하였다.

(바) 위 2022. 4. 1.자 녹취록에서 앞서 든 예시 외에도 피고 D가 이 사건 중개행위 당시 산림청이 이 사건 토지를 매수한다는 취지의 말을 하였음을 긍정하는 취지의 답변을 한 사실이 여러 차례 확인된다(6 ~ 7쪽, 11 ~ 12쪽).

(사) F조합장, 충청북도산림환경연구소장, G관리소장, 한국토지주택공사 충북지역본부장의 각 사실조회 회신에 의하면, 위 기관들은 이 사건 토지에 대한 매수계획이 없는 것으로 확인되고, 또한 이 사건 토지에 대한 매수권한을 국가(산림청)로부터 한국토지주택공사가 이관받은 사실도 없다.

(아) 이 사건 매매계약의 실질적인 매수자에 해당하는 원고 A(이에 대해서는 양 당사자 사이에 다툼이 없다.)은 2021. 12.경 서울대학교병원에서 폐암 진단을 받은 후 공기 좋은 시골에서 요양차 이 사건 토지를 매수한 것으로 보이고, 당시 원고 A의 건강상태, 나이 등으로 보아 23만 평이나 되는 큰 규모의 토지는 필요 없었으나, 피고 중동회가 이 사건 토지 전체에 대한 일괄매도를 고수하였고, 이에 피고 D는 이 사건 매매계약을 성사시킬 의도로無理하게 계약을 추진하였을 가능성도 배제하기 어렵다.

(자) 피고 D도 '이 사건 토지 23만 평이 있는데 이를 매수한 후 분할하여 전 5만 평은 원고 A이 전으로 사용하고, 나머지 산림 18만 평은 임도를 개설해 다시 매도하는 것이 어떠냐고 하여 원고 A이 이를 승낙해 이 사건 매매계약이 이루어졌다.'라는 취지로 진술하는바, 이는 피고 D가 원고들에게 이 사건 토지에 대한 국가기관의 매수 확약을 말한 뒤 그러한 방법의 일환으로 구체적인 안을 제시한 것으로도 볼 수 있다.

(차) 피고 D는 원고들이 이 사건 매매계약 이후 단순 변심을 일으켜 이 사건 매매계약을 해제하고자 억지 주장을 하는 것이라고 주장하나, 이 사건 기록에서 원고들이 단순 변심으로 이 사건 소송까지 제기할 정도로 이 사건 매매계약을 무효화하고 계약금을 되찾으려는 동기를 찾아보기 어렵고, 이 사건 각 녹취록의 기재 내용 등에 비추어 보면, 앞서 본 원고들의 주장이 억지이거나 허위라고는 보기 어렵다.

나) 불법행위책임의 발생

한편, 앞서 본 인정사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, ① 피고 중동회는 원고들에게

‘잔금이 정리되지 않아서 연락드린다. 2022. 5. 20.까지 정리되지 않으면 계약이 무효되는 것으로 알고 계약금을 반환하지 않겠다.’라는 취지의 문자메시지를 보낸 점(갑 제6호증의2, 이하 ‘이 사건 문자메시지’라고 한다), ② 한편, 원고들은 위 문자메시지 이전인 2022. 4. 13. 피고 중동회에 ‘이 사건 토지 중 임야를 산림청에서 매입한다는 매도인의 약속을 믿고 계약을 체결한 뒤 계약금을 지급하였으나 알아보니 사실이 아님을 확인했기에 귀책사유가 피고 중동회에 있어 2022. 4. 29.까지 계약금을 돌려주기 바란다.’라는 취지의 내용이 기재된 ‘계약해지 및 계약금 반환 요청의 건’이라는 제목의 내용증명우편을 작성한 뒤 같은 달 18. 위 우편을 피고 중동회에 발송하였고(갑 제6호증의1, 이하 ‘이 사건 통지서’라고 한다), 피고 중동회는 그 무렵 이를 수령한 점, ③ 이처럼 쌍무계약에 있어서 원고들의 이행거절의 의사표시가 명백히 담긴 이 사건 통지서가 있는 후 피고 중동회는 상당기간을 정해 그 이행을 최고하였고, 원고들이 결국 이행의무를 다하지 않았기에 이 사건 매매계약은 피고 중동회의 별도의 이행 제공이 없이도 2022. 5. 20.이 경과된 즉시 해제된 것으로 봄이 타당한 점, ④ 설령 원고들이 이 사건 문자메시지를 수령하지 못했다고 하더라도 피고 중동회가 원고들의 이행지체를 원인으로 이 사건 매매계약을 해제하는 의사표시가 담긴 2022. 12. 27.자 피고 중동회의 이 사건 준비서면이 원고들에게 송달됨으로써 이 사건 매매계약은 해제된 점, ⑤ 이 경우 이 사건 매매계약서 제6조에 의하면, 계약해제에 따른 손해배상으로, 별도의 약정이 없는 한 이 사건 매매계약의 계약금을 손해배상의 기준으로 보게 되는바, 원고들은 피고 중동회로부터 이 사건 계약금을 돌려받지 못하게 되었고, 결국 이는 위 매매계약서 제6조에 의해 원고들의 손해로 귀결되는 점 등이 인정된다. 이에 의하면, 이 사건 계약금은 피고 D가 앞서 본 불법행위를 행함으로써 원고들에게 발생한 손해로 봄이 상당하다. 따라서 피고 D는 불법행위에 기한 손해배상으로 원고에게 이 사건 계약금 상당을 지급할 의무가 있다.

다) 불법행위책임의 제한

(1) 손해배상의 범위를 정함에 있어서는, 당해 주의의무의 내용과 위반의 경위, 행위의 태양, 피해자의 손해 발생 및 확대에 관여된 객관적인 사정이나 그 정도 등 제반 사정을 참작하여 손해분담의 공평이라는 손해배상제도의 이념에 비추어 그 손해배상액을 제한할 수 있다. 나아가 책임감경사유에 관한 사실인정이나 그 비율을 정하는 것은 그것이 형평의 원칙에 비추어 현저히

불합리하다고 인정되지 않는 한 사실심의 전권사항에 속한다(대법원 2016. 4. 14. 선고 2013다20427 판결 등 참조).

(2) 위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 앞서 본 인정사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 종합해 보면, ① 원고들도 이 사건 토지 중 상당 부분을 국가기관이 매수해 주기로 하는 것으로 알고 이 사건 매매계약을 체결하려 하였다면, 이는 계약 내용의 중요 부분에 해당하므로 사전에 해당 국가기관에 정말 그러한 의향이 있는지 이를 확인하였어야 하나, 만연히 공인중개사인 피고 D의 말만 믿고 이러한 의무를 해태한 점, ② 결국 원고들의 위와 같은 확인절차 등한시 등의 부작위가 이 사건 손해의 발생이나 확대에 기여한 점 등이 인정되고, 이러한 사정에 이 사건 변론에 나타난 제반 사정을 더하여 보면, 피고 D의 손해배상책임을 50%로 제한함이 타당하다.

라) 소결

따라서 피고 D는 원고들에게 불법행위에 기한 손해배상으로 각 2,000만 원{= (이 사건 계약금 8,000만 원 × 50%) × 1/2} 및 이에 대하여 불법행위일인 2022. 2. 9.부터 피고 D가 그 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2023. 7. 12.까지는 민법 소정의 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(이와 같이 불법행위에 기한 피고 D의 손해배상청구를 인정하는 이상 원고들의 피고 D에 대한 나머지 주장 또는 청구원인은 따로 살피지 아니한다.).

3. 예비적 피고 D의 반소 청구 관련

가. 피고 D의 주장 요지

피고 D는 이 사건 매매계약을 중개하였으므로 원고들은 그에 대한 중개수수료로 0.9%에 해당하는 720만 원을 피고 D에게 지급하여야 한다.

나. 판단

공인중개사법 제32조 제1항은, ‘개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가

무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.’라고 규정하고 있다. 그런데 앞서 본 인정사실 및 증거들에 변론 전체의 취지를 더하면, 피고 D는 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 함으로써 결과적으로 원고들과 피고 중동회 사이에 이 사건 매매계약이 해제되도록 하였는바, 이는 공인중개사법 제32조 제1항 단서의 경우에 해당하므로, 피고 D의 중개수수료 청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 주위적 피고 중동회에 대한 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 원고들의 예비적 피고 D에 대한 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고 D의 원고들에 대한 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 박우근