

# 청 주 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2012가단19055 중개수수료

원 고 ○○○○

청주시

송달장소 청주시

소송대리인 ◇◇◇

피 고 1. ○○○○

2. ●●●

피고 1, 2의 주소 충북 청원군

피고 1, 2의 소송대리인 ◆◆◆

3. ◆◆◆

청주시

변 론 종 결 2013. 1. 18.

판 결 선 고 2013. 2. 1.

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

원고에게, 피고 ○○○, ●●●은 연대하여 27,720,000원, 피고 ●●●은 7,200,000원, 피고 ◆◆◆은 2,250,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 청주시 ○○구 ○○로 \*\*\*, \*\*\*(호(○○동, ○○아파트상가동)에서 '○○○'라는 상호로 부동산중개사무소를 운영하는 공인중개사이고, ◆◆◆는 위 사무소의 중개보조원이다.

나. 피고 ○○○, ●●●은 청주시 ○○구 ○○동 \*\*\* 대 566.1㎡(이하 '제1 토지'라 한다), 같은 동 \*\*\*-\* 대 505.8㎡(이하 '제2 토지'라 한다) 및 같은 동 \*\*\*-\* 대 380.2㎡(이하 '제3 토지'라 한다)에 관하여 각 1/2 지분씩을 공유하고 있는 소유자이고, 피고 ●●●은 같은 동 \*\*\* 대 378.4㎡(이하 '제4토지'라 한다)의 소유자이며, 피고 ◆◆◆은 같은 동 \*\*\* 대 273.8㎡(이하 '제5 토지'라 하고, 제1 내지 5 각 토지를 합하여 '이 사건 각 토지'라 한다)의 소유자이다.

다. 2012. 6. 19. 사단법인 ○○○○○○협회(이하 '소외 협회'라 한다)는, 피고 ○○○, ●●●과 사이에 제1, 2, 3 각 토지 및 위 각 토지 지상 건물에 관하여 총 매매대금 3,080,000,000원에, 피고 ●●●과 사이에 제4 토지에 관하여 매매대금 800,000,000원에, 피고 ◆◆◆과 사이에 제5 토지 및 그 지상 건물에 관하여 총 매매대금 250,000,000원에 각 매매계약(이하 위 각 매매계약을 합하여 '이 사건 각 매매계약'이

라 한다)을 체결하였다.

라. 이후 이 사건 각 매매계약에 따라 제1, 2, 3 각 토지에 관하여는 청주지방법원 등기과 2012. 11. 19. 접수 제\*\*\*\*\*호로, 제4 토지에 관하여는 같은 법원 등기과 2012. 11. 19. 접수 제\*\*\*\*\*호로, 제5 토지에 관하여는 같은 법원 등기과 2012. 11. 19. 접수 제\*\*\*\*\*호로 각 소외 협회 앞으로 각 소유권이전등기가 경료되었다.

마. 한편, 이 사건 각 매매계약의 각 매매계약서 및 부동산거래계약신고필증에는 원고의 이름이 중개인으로 기재되어 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제5, 6, 8, 9, 12, 21호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 청구원인에 대한 판단

### 가. 원고의 주장

원고는 소외 협회 충북지부 부분부장 △△△의 의뢰에 따라 ◇◇◇를 통하여 소외 협회 사옥 신축부지를 물색하였고, 원고가 이미 매물로 나와 있던 이 사건 각 토지에 관하여 피고들과 소외 협회 사이의 매매계약을 중개하여 그에 따라 이 사건 각 매매계약이 체결된 것인데, 피고들은 현재까지 원고에게 중개수수료를 지급하지 않고 있으므로, 따라서 피고들은 원고에게 청구취지 기재와 같은 법정 중개수수료를 지급하여야 한다.

### 나. 판단

살피건대, 부동산중개업자는 계약의 체결을 중개하여 당사자 사이의 계약의 체결을 성사시켰을 경우에만 중개의뢰인에 대하여 그 중개수수료의 지급을 구할 수 있음이 원칙이고, 중개인이 중개의 노력을 하였더라도 중개행위로 계약이 성립되지 아니한

이상 그 노력의 비율에 상당한 중개수수료를 청구할 수는 없다. 다만, 예외적으로 부동산중개인의 중개행위로 매매계약이 거의 성사되기에 이르렀으나 중개의뢰인들이 중개수수료를 면할 목적으로 상호 공모하여 부동산중개인을 배제한 채 직접 매매계약을 체결하였을 경우에는 민법 제686조의 취지 및 거래상의 신의칙 등에 비추어 사실상 계약의 체결을 성사시킨 경우에 준하여 중개수수료의 지급을 구할 수 있고, 또한 중개업자가 계약의 성립에 결정적인 역할을 하였음에도 중개업자의 중개행위가 중개업자의 책임 없는 사유로 중단되어 중개업자가 최종적인 계약서 작성 등에 관여하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에도 신의칙 등에 기하여 중개업자는 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개수수료를 청구할 권리가 있다 할 것이다.

이 사건에 돌아와 보건대, 이 사건 각 매매계약에 관한 각 매매계약서 및 부동산거래계약신고필증에 원고의 이름이 중개인으로 기재되어 있는 사실은 앞서 살펴본 바와 같고, 갑 제1 내지 4, 7호증의 각 기재에 의하면 ◇◇◇가 소외 협회에게 이 사건 각 토지를 소개시켜주어 소외 협회와 피고들 사이에 매매조건 등에 관한 협의가 진행된 사실, 원고는 ◇◇◇와 함께 이 사건 각 토지에 관한 물건분석서까지 작성하여 이를 소외 협회에게 제공한 사실은 인정이 되나, 한편 을 제1호증의 기재, 증인 △△△의 증언 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 증인 △△△은 원고의 소개로 피고들과 소외 협회 사이에 이 사건 각 토지에 관한 매매조건 등에 관한 협의가 진행된 것은 사실이나, 2012. 4. 27.경 ◇◇◇가 매매계약에 필요한 기본서류를 제공하지 못하여 결국 소외 협회와 피고들 사이의 협의가 결렬되었고, 이후 원고가 아닌 피고들과 개인적 친분관계가 있는 소외 협회 소속 한의사 □□□에 의해 협

의가 다시 개시되어 결국 이 사건 각 매매계약이 체결된 것이라고 증언하고 있는 점, ② 위와 같이 이 사건 각 매매계약에 관한 각 매매계약서 및 부동산거래계약신고필증에 원고의 이름이 중개인으로 기재되어 있기는 하나, 이는 소외 협회의 내부 규정상 부동산 관련 매매계약에는 공인중개사가 반드시 포함되어 있어야 하기 때문인 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 각 매매계약의 법정 중개수수료는 거래가액의 0.9% 이내인데, 소외 협회는 원고에게 이 사건 각 매매계약 체결 후 거래가액의 약 0.3%에 해당하는 13,000,000원만을 지급하였는바, 위 금원은 이 사건 각 매매계약의 중개에 대한 수수료 명목이라기보다는, 위와 같이 원고가 소외 협회에게 이 사건 각 토지를 최초 소개시켜 주고 이 사건 각 토지에 관한 물건분석서 및 이 사건 각 매매계약에 관한 각 매매계약서, 부동산거래계약신고서를 작성해 준 것에 대한 대가로 보는 것이 타당한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실 및 갑 제7, 13 내지 19호증의 각 기재만으로는 원고의 중개행위로 인해 이 사건 각 매매계약이 체결되었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없다.

나아가, 갑 제2, 3, 4, 7, 14 내지 19호증의 각 기재만으로는 원고의 중개행위로 이 사건 각 매매계약이 거의 성사되기에 이르렀으나 소외 협회 및 피고들이 중개수수료를 면할 목적으로 상호 공모하여 원고를 배제한 채 직접 매매계약을 체결하였다거나, 원고의 책임 없는 사유로 중개행위가 중단되었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거도 없으므로, 결국 원고의 청구는 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이수현