

대 구 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2012나21773 중개수수료
원고, 피항소인
피고, 항소인
제 1 심 판 결 대구지방법원 2012. 9. 26. 선고 2012가소25556 판결
변 론 종 결 2013. 7. 3.
판 결 선 고 2013. 8. 30.

주 문

1. 제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소한다.
2. 위 취소부분에 대한 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 2,250,000원 및 이에 대하여 2011. 12. 30.부터 이 사건 지급명령신청서 정본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각

비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문 제1, 2항과 같다.

이 유

1. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

공인중개사인 원고는 2011. 12. 22. 피고와 박○숙 사이에 "피고가 그 소유의 대구 수성구 만촌동 421-15 대 485㎡ 및 그 지상건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 보증금 50,000,000원, 차임 2,000,000원으로 하여 박○숙에게 임대"하는 내용의 임대차 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다) 체결을 중개하였다. 따라서 피고는 원고에게 중개수수료로 청구취지 기재 금원을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

피고가 '○부동산 대표 이○윤'에게 이 사건 부동산 임대와 관련하여 중개를 의뢰한 적은 있으나, 원고에게 이 사건 임대차계약의 중개를 의뢰한 사실이 없다. 설사 원고가 이 사건 임대차계약을 중개하였더라도 위 이○윤이 피고로부터 중개수수료를 받지 않기로 약속하였으므로, 원고의 이 사건 청구는 부당하다.

2. 판단

가. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제22조, 제25조, 제26조, 제32조에 의하면, 중개업자는 중개의뢰인과 중개계약을 체결하고 중개업무를 한 후, 중개대상물을 확인·설명하였다는 내용을 기재한 서면을 중개의뢰인에게 교부하고, 거래 금

액 등 거래내용을 진실로 기재한 거래계약서를 작성하는 등 적법한 중개행위를 한 경우 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 중개수수료를 받을 수 있고, 같은 법 제2조에 의하면, 중개는 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로 규정되어 있는바, 이러한 규정에 비추어 보면, 부동산중개업자는 원칙적으로 당사자 사이의 위와 같은 거래를 알선하여 중개대상물에 대한 계약서의 작성업무 등 계약 체결까지 완료한 경우에 한하여 중개의뢰인에게 중개수수료를 청구할 수 있고, 중개인이 중개의 노력을 하였더라도 중개행위로 계약이 성립되지 아니한 이상 그 노력의 비율에 상당한 중개수수료를 청구할 수는 없다(대법원 1956. 4. 12. 선고 4289민상81 판결 참조). 다만 중개업자의 중개행위로 인하여 계약이 거의 성사 단계에 이르렀으나 중개의뢰인과 상대방이 중개수수료를 면할 목적으로 상호 공모하여 중개업자를 배제한 채 직접 계약을 체결하였다거나 중개업자가 계약의 성립에 결정적인 역할을 하였음에도 불구하고 중개업자의 책임 없는 사유로 중개행위가 중단되어 중개업자가 최종적인 계약서의 작성에 관여하지 못하였다는 등 특별한 사정이 있는 경우에는 민법 제686조 제3항, 상법 제61조 규정의 취지나 신의성실의 원칙 등에 비추어 그 중개업자는 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개수수료를 청구할 권리가 있다고 할 것이다.

나. 위와 같은 법리에 비추어 이 사건의 경우를 보건대, 갑 제1, 2호증, 을 제2, 3호증의 각 기재와 제1심 증인 이○윤의 일부 증언 및 당심 증인 박○숙의 증언에 의하면, 피고는 대구 수성구 범어2동 소재 ○부동산에 근무하는 이○윤에게 이 사건 부동산의 임대 에 대한 중개를 의뢰한 사실, 박○숙은 ○부동산의 이소장이라고 자신을 소개하는 중개인으로부터 이 사건 부동산을 소개받은 사실, 이○윤은 피고와 박○숙에게 자신이 근무

하는 부동산에는 난방이 되지 않아서 춥다며 대구 수성구 만촌동 소재 미○공인중개사 사무소로 오게 하여 그곳에서 이 사건 임대차계약에 관한 계약서 및 임대차계약 중개대상물 확인·설명서를 작성하였는데, 위 서류의 중개업자란에는 미○공인중개사 사무소의 명칭·소재지·등록번호·전화번호와 그 대표인 원고의 이름이 기재되어 있는 사실, 위 미○공인중개사 사무소는 원고가 운영하는 사실, 임대차계약 중개대상물 확인·설명서에는 중개의뢰인이 지급하여야 할 중개수수료가 2,250,000원으로 기재되어 있는데, 박○숙은 자신에게 이 사건 부동산을 소개한 사람이 지정하는 계좌로 중개수수료 200만 원을 송금한 사실을 인정할 수 있다.

다. 그러나 과연 원고의 중개로 이 사건 부동산에 관한 임대차계약이 체결되었거나, 또는 이○윤이 미○공인중개사 사무소의 중개보조원으로서 이 사건 임대차계약을 체결한 것인지 여부에 관하여 보건대, 을 제1호증의 기재와 당심 증인 박○숙의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 위 나.항에서 인정한 사실 및 갑 제4호증의 기재와 제1심 증인 이○윤의 일부 증언만으로는 원고가 임대차계약서의 작성업무 등 이 사건 임대차계약의 체결을 완료하였거나 이 사건 임대차계약의 성립에 결정적인 기여를 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 제1심 증인 이○윤은 자신이 ○부동산의 직원으로 일하다가 ○부동산이 부도가 나는 바람에 원고가 운영하는 미○공인중개사사무소로 옮겨 중개보조원으로 근무하였다고 증언하였으나, 이○윤이 피고에게 주었던 명함에는 이○윤이 ○부동산의 대표로 기재되어 있는 점, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 제15조에 의하면 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 등록관청에 신고하여야 하

는데, 원고가 이○윤을 미○공인중개사사무소의 중개보조원으로 신고하였다고 볼 객관적인 자료가 전혀 없는 점에 비추어 보면, 이○윤의 위 증언은 신빙성이 부족하다.

② 임대차계약인인 피고뿐만 아니라 임차의뢰인인 박○숙도 이 사건 임대차계약 체결 과정에서 원고를 만난 사실이 없다고 진술하고 있고, 원고 자신도 이 사건 임대차계약과 관련하여 임대차계약서나 중개대상물 확인·설명서를 작성하는 자리에 참석하지 않은 사실은 인정하고 있다.

③ 박○숙은 이○윤이 지정하는 계좌로 중개수수료로 200만 원을 송금하였다는 취지로 증언하였는데, 이에 관하여 원고는 미○공인중개사사무소가 이용하는 통장을 제출하는 등의 방법으로 위 돈을 자신이 받았음을 입증할 필요가 있음에도 그에 관한 아무런 입증이 없다.

라. 따라서 원고의 중개행위로 이 사건 임대차계약이 체결되었음을 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 이와 결론을 달리한 제1심 판결은 부당하므로 이를 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이영화

 판사 김동혁

판사 홍주현