

# 울 산 지 방 법 원

## 제 2 민 사 부

### 판 결

사 건	2013나2146 중개수수료
원고, 피항소인	A
피고, 항소인	B
	소송대리인 변호사 손영재
제 1 심 판 결	울산지방법원 2013. 4. 16. 선고 2012가소78477 판결
변 론 종 결	2013. 10. 23.
판 결 선 고	2013. 11. 27.

### 주 문

1. 제1심 판결 중 다음에서 지급을 명하는 돈을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.  
피고는 원고에게 7,425,000원 및 이에 대하여 2012. 11. 3.부터 2013. 11. 27.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 30%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

피고는 원고에게 10,395,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

### 2.항소취지

제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 'C공인중개사무소'를 운영하는 공인중개사인데, 피고는 2012. 4. 23. 원고에게 공장부지의 임대차중개를 의뢰하였다.

나. D 주식회사(이하 'D'이라 한다)은 2012. 5. 10. 울산 울주군 온산읍 처용리에 공장건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 신축한 다음 E에게 그 임대차계약체결 업무를 위임하였고, E은 'F공인중개사무소'를 운영하는 G에게 이를 다시 의뢰하였다.

다. (1) 피고의 중개의뢰에 따라 원고의 직원인 H이 임차할 부동산을 수소문하다가, G 측으로부터 'D이 울산 울주군 온산읍 처용리에 약 600평 상당의 공장건물을 신축하여 임대하려고 한다'는 정보를 입수하고 피고에게 이 사건 부동산을 임차할 것을 권유하였다.

(2) 2012. 5. 15. 14:00 D(임대인) 측의 E, I와 피고(임차인), 피고 측 중개인 H(원고의 직원)이 임차할 부동산의 현장에 모여 협의를 하였고, 이후 피고의 요청에 따라 다시 E, I, 피고, H은 같은 달 19. 오전 E이 운영하는 J건축사사무소에서 만나 협의 끝에 피고가 임차하고자 하는 목적물의 세부 내용을 정하였는데, 위 협의 도중에 피고는 "급한 일이 있어 먼저 가야 한다"면서 H에게 피고를 대신해서 협의한 후 그 결과를 알려 줄 것을 부탁하였다.

(3) 이후 E, G, H이 임차보증금 1억 원과 월차임 1,755만 원(목적물의 평당 27,000 원으로 환산한 금액이다)에 D이 신축할 건물의 650평과 사무동을 임차하기로 의견이 대략적으로 모아졌고, H은 위와 같은 내용을 피고에게 알렸는데 피고는 "조건이 마음에 들지 않으니 다른 부동산을 알아 보겠다"고 하면서 D과의 임대차계약 포기의사를 밝혔다.

라. 피고는 D과 직접 협의하여 2012. 5. 26. 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하기에 이르렀는데, 그 세부내용은 종전 협의와 동일한 목적물에 관하여 계약기간 7년, 임차보증금 1억 원, 월차임은 처음 3년간은 1,550만 원, 그 후 4년간은 1,650만 원으로 한다는 것 등이다.

마. 이후 D 측의 중개인인 G는 D으로부터 중개수수료를 지급받았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑1, 2, 3호증, 을3호증, 변론 전체의 취지

## 2. 주장 및 판단

가. 당사자 주장의 요지

(1) 원고

원고는 피고로부터 임차할 부동산의 중개를 의뢰받고 물색한 끝에 이 사건 부동산

산에 관하여 임대인 D 측과 2차례에 걸쳐 협의하고 개략적인 계약내용이 정해졌는데, 피고는 원고에게 중개수수료를 지급하지 아니할 목적으로 원고에게 원고 몰래 피고와 직접적으로 이 사건 부동산에 관하여 원고가 임대인측과 협의한 계약내용과 유사하게 이 사건 임대차계약을 체결하였는바, 이 사건 임대차계약은 실질적으로 원고의 중개행위에 의하여 체결된 것이므로, 피고는 원고에게 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 등에 기한 중개수수료 10,395,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## (2) 피고

원고가 중개한 임대차계약의 내용은 피고가 제시한 조건과 맞지 않아 계약체결 거절의 의사표시를 하였고, 이후 피고와 D 측이 직접적으로 협의를 한 끝에 원고가 협의한 조건과 다른 내용의 이 사건 임대차계약을 체결한 것이므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

## 나. 판단

(1) 부동산중개업은 원칙적으로 당사자 사이의 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. 다만 중개업자가 계약 성립에 결정적인 역할을 하여 계약이 거의 성사되기에 이르렀음에도 중개행위가 그의 책임 없는 사유로 중단되어 중개업자가 최종적인 계약서 작성 등에 관여하지 못하였다는 등의 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 권한이 있다고 할 것이다.

(2) 앞서 본 기초사실들과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실, 즉 ① 피고는 원고에게 임차할 물건의 중개를 의뢰하였고 원고가 노력으로 D이 임대하려는 이 사건 부동산에 관하여 알게 된 점, ② 원고 측의 중개에 따라 2012. 5. 19. D 측과 이 사건 부동산에 관한 임대차계약의 보증금 및 월 차임 등에 관한 조건이 협의된 점, ③ 당초 임차인인 피고나 임대인인 D은 당초 공인중개사인 원고나 G에게 중개업무를 위임하였다가 위와 같이 중개에 따른 협의안이 나온 후 불과 7일 만인 같은 달 26. 이 사건 임대차계약을 체결할 당시에는 공인중개사의 중개도 거치지 않고 자신들이 직접 원고와 G가 협의한 조건을 바탕으로 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ④ 이 사건 임대차계약과 원고가 중개하여 잠정적으로 합의된 내용과의 월 차임의 차액은 처음 3년간은 200여 만 원, 나머지 4년은 100여 만 원으로 전체 계약 내용 및 규모에 비추어 볼 때 위 금액차이는 크지 않은 점, ⑤ 계약체결을 위해서 쌍방이 조율과정을 거치는 것은 거래관습상 자연스러운 과정이고 위와 같은 차액 역시 피고가 계속 원고에게 중개를 의뢰하였다면 조정될 수 없는 정도의 큰 차이로는 보이지 않는 점, ⑥ 그러나 피고는 위와 같은 협의에 참여한 원고에게 계속 중개 및 내용조정을 부탁하는 대신 원고를 배제하고 임대인 측과 직접 접촉하는 방법을 택한 점 등 제반 사실들을 종합하여 볼 때, 원고가 계약 성립에 결정적인 역할을 하여 계약이 거의 성사되기에 이르렀음에도 중개행위가 그의 책임 없는 사유로 중단되어 중개업자인 원고가 최종적인 계약서 작성 등에 관여하지 못한 것으로 민법 제686조 제3항, 상법 제61조 규정의 취지나 신의성실의 원칙 등에 비추어 피고는 원고에게 중개수수료를 지급할 의무가 있다(피고의 주장에 의하더라도 원고의 직원인 H이 임대차계약 체결 과정에서 일정한

역할을 한 사실이 인정된다).

(3) 피고가 원고에게 지급하여야 할 중개수수료의 액수에 관하여 보건대, 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제32조 및 그 시행규칙 제20조에 의하여 피고와 D 사이에 체결된 임대차계약 내용에 대하여 계산한 중개수수료의 상한액은 1,485만 원[=(보증금 1억 원 + 처음 3년간 월 차임 1,550만 원 × 100)×0.9%]이나, 원고가 임대차계약의 체결을 완결하지는 못하였으므로, 민법 제686조를 준용하여 원고가 처리한 사무의 비율에 따른 수수료를 지급하여야 할 것인바, 원, 피고 쌍방의 관여 정도 및 기여도 등을 종합하여 원고가 처리한 사무의 비율을 50%로 평가함이 상당하다.

#### 다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 위 상한액의 50%인 742만 5,000원(=1,485만 원 × 50%) 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2012. 11. 3.부터 피고가 이행의무의 존부와 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2013. 11. 27.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 일부 받아들여 제1심 판결 중 당심에서 지급을 명하는 돈을 초과하는 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고의 청구를 기각하되, 피고의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장      판사      문춘언

              판사      손주희

              판사      이예림