

약정금

[서울중앙지방법원 2022. 10. 18. 2021가단5318986]



【전문】

【원 고】 원고 (소송대리인 법무법인 서휘 담당변호사 김익현 외 1인)

【피 고】 피고 1 외 5인 (피고 5, 6은 미성년자이므로 법정대리인 친권자 부 피고 3, 모 피고 4) (소송대리인 변호사 서태용)

【변론종결】2022. 9. 6.

【주문】

】

1. 피고들은 연대하여 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 28.부터 2022. 10. 18.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/7는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】 피고들은 연대하여 원고에게 67,320,000원 및 이에 대하여 2021. 8. 28.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

【이유】

】1. 기초사실

가. 피고들은 서울 강남구 (지번 생략) 외 1필지 상의 '○○빌딩'(이하 '이 사건 건물')을 피고 1 24/40, 피고 2 8/40, 피고 3 5/40, 피고 4, 피고 5, 피고 6 각 1/40 지분비율로 공유하고 있다.

나. 피고들은 2021. 5. 25. 주식회사 스마트코어(이하 '임차사'라 한다)와 사이에 위 빌딩 지하1층 532.08㎡와 지상1층 514.47㎡를 임대차기간 2021. 5. 25.부터 2026. 5. 31.까지, 임대차보증금 7억 원, 월 차임은 2021. 6.부터 2023. 5.까지는 7,000만 원, 2023. 6.부터 2026. 5.까지는 7,300만 원으로 각 정하여 임차사에 임대하는 임대차계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 위 임대차계약을 중개하였고, 피고들을 대리한 피고 3과 사이에 중개보수로 61,200,000원(부가가치세 별도)을 지급받기로 약정하였다.

나. 피고들의 주장

1) 피고들은 원고에게 위 임대차의 중개를 의뢰한 적이 없다.

피고들은 이 사건 건물 외부에 직접 임대광고물을 설치하여 이를 보고 찾아온 임차사와 임대차계약을 체결하였을 뿐이다.

원고는 임차사로부터만 중개의뢰를 받고 임대광고물에 기재된 이 사건 건물 관리소장 연락처로 전화하여 현장 답사 후, 중개의뢰인과 피고들 사이에 임대차계약이 체결되도록 하였다.

- 2) 피고들 중 어느 누구도 원고와 개인적으로 만나거나 연락한 사실이 없고, 피고 1은 2021. 5. 20. 이 사건 임차사 담당자들의 현장 답사 시, 피고 3은 2021. 5. 24. 이 사건 임대차계약서 조율 시에 임차사 담당자들과 함께 있는 자리에서 각 원고의 명함을 받은 것이 전부이다.
- 3) 중개대상물 확인·설명서상의 날인은 공인중개사법 제25조에 따른 중개대상물의 확인·설명 내용에 부합되게 중개대상물의 정보를 확인하였다는 의미일 뿐이고 중개보수를 확인한다는 의미가 아니다.

3. 판단

가. 인정사실

아래 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있다.

- 1) 피고들은 2021. 3.경 이 사건 건물 외벽에 이 사건 건물을 임대한다는 문구와 이 사건 건물 관리소장의 전화번호가 연락처로 기재된 광고물을 설치하였다.
- 2) 원고는 2021. 3. 18. 다른 의뢰인으로부터 모델하우스 용도로 사용할 건물을 찾아달라는 의뢰를 받고 이 사건 건물 관리소장에게 전화를 하여 원고가 공인중개사임을 밝힌 후, 임대가 가능한지 문의하여 이 사건 건물 1층과 지하 1층이 임대 가능하다는 답변을 들었다(갑 제5호증). 당시 임대차계약은 이루어지지 않았다.
- 3) 원고는 2021. 4.초 임차사로부터 의뢰를 받고 이 사건 건물을 소개하였고, 2021. 4. 28. 위 관리소장을 만나 원고의 명함을 주고 현장 답사하였다.

임차사 측은 원고에게 '임대료 7,000만 원에서 다운이 되면(떨어지면) 이 사건 건물을 임차할 의사가 있다'고 하여 원고는 관리소장에게 그 내용을 전달하며 임대료를 조정해달라고 요청하였다.

- 4) 원고는 2021. 4. 29.부터 같은 해 5. 17. 까지 관리소장과 수 차례 통화하며 임대차를 상의하였고, 관리소장에게 임차사와 건물주 측이 직접 만나도록 해달라고 제안하여 2021. 5. 20. 원고와 임차사, 관리소장, 피고 1 4명이 만났으며, 그 자리에서 원고는 피고 1에게 인사를 하며 명함을 주었다.

당시 피고 1은 임차사가 아래 조건들을 수용하면 임대차계약을 할 의사가 있다고 하였다.

- ① 월 임대료는 7,000만 원으로 할 것. ② 보증금 중 잔금은 2021. 5. 28.에 완납할 것, ③ 기존 임차인이 한 인테리어를 그 상태대로 인수하여 이에 대한 원상복구비용을 임차사가 부담할 것, ④ 공사기간과 관련한 렌트프리(무상 임대)는 6월 한 달만 가능함. ⑤ 계약하기 전 가계약금으로 5,000만 원을 입금할 것

그 후 위 조건들을 임차사가 수용할 의사가 있다고 하여 원고는 피고 측에 해당 내용을 전달하였다.

- 5) 2021. 5. 21. 관리소장이 원고에게 '기존에 협의하고 있던 다른 업체와의 계약은 파기했으니 원고가 소개한 임차사와의 계약을 바로 진행해달라'고 하면서, 당일 중으로 가계약금 5,000만 원을 송금해달라고 하였다(갑 제6호증).
- 6) 이에 원고는 '임대차 가계약 확인서'(갑 제7호증)를 작성하여 제시하였는데, 피고 1은 수정할 사항이 많다는 이유로 날인을 거절하고 본인이 직접 작성한 '확인서'(갑 제9호증)를 교부해 주면서, 가계약금을 입금하라고 하였다. 원고가 이를 전달하였으나 임차사 측은 '확인서'에 기하여 가계약금을 지급할 수는 없다고 하여, 결국 2021. 5. 24.에 본 계약을 체결하면서 계약금 전액을 지급하기로 합의하였다.
- 7) 그 후 피고 측과 임차사 측은 전세권설정 문제로 의견이 대립되어 계약체결을 포기할지도 모르는 상태에 처하였다. 이때부터 피고 측에서는 피고 3이 피고들을 대표하여 협의를 하기 시작하였는데, 원고가 쌍방의 우려사항을 절충하여「임대인 측에서 우려하는 부분은 제소전화해로 정리할 수 있다.

전세권설정과 제소전화해를 동시에 하는 것이 어떠냐?」고 양측에 제안하였고, 결국 이와 같이 진행하기로 하여 2021.

5. 25. 이 사건 임대차계약을 체결하는 데에 성공하였다.

- 8) 임대차계약 당일 피고 1, 피고 3, 관리소장 및 임차사 측 직원 2명, 원고 등 6명이 만났는데, 피고 3은 피고들의 도장 6개를 모두 가지고 참석하였다.

임대차계약서(갑 제2호증)는 피고 3이 3부를 출력하여 준비하였고, 이에 쌍방의 인장이 모두 날인되었다.

중개대상물 확인·설명서(갑 제3호증)는 원고가 3부를 출력하여 1부씩을 피고 3과 임차사 측에 각 전달하였고, 쌍방의 인장이 모두 날인되었다.

- 9) 위 중개대상물 확인·설명서 제4면에는 "중개보수 61,200,000원(부가세 별도), 67,320,000원(부가세포함), 중개보수: $700,000,000\text{원} + (61,000,000\text{원} \times 100) = 6,800,000,000 \times 0.9\% = 61,200,000\text{원} \times 0.9\%$ 이내에서 협의하여 결정함*"이라고 기재되고, 그 아래에 피고들과 임차사, 원고의 각 도장이 날인되었다.

나. 청구원인에 대한 판단

- 1) 살피건대, 원고가 피고들로부터 이 사건 임대차계약의 중개를 의뢰받았다고 인정할 만한 직접적인 증거는 없다.

그런데 중개를 위해서는 기본적으로 목적물과 거래상대방을 소개하고 거래당사자 쌍방의 의사를 조정·전달하는 행위가 필요한데, 목적물과 거래상대방을 소개하는 단계에서는 일방만을 중개하면 충분하지만 그 단계가 지나면 필수적으로 쌍방 모두를 위하여 거래조건 등에 대한 의사를 전달하거나 조정하는 역할을 하는 사람이 필요하다.

중개인이 거래 쌍방에 각각 따로 존재할 경우에는 각 중개인은 중개의뢰를 받은 쪽 당사자만을 위하여 중개하면 충분하지만, 그렇지 않은 경우에는 비록 한 쪽으로부터만 명시적으로 중개의뢰를 받았다 하더라도 앞서 본 바와 같은 중개업무의 특성상 부분적으로는 명시적으로 중개의뢰를 받지 않은 쪽의 중개업무도 간접적으로 수행하여야 한다.

이 경우 중개수수료 지급 문제에 있어서는 중개를 명시적으로 의뢰하지 않은 거래당사자라 할지라도 중개수수료를 지급하지 않겠다는 의사를 명백히 표시하지 않는 한 중개수수료 지급의무를 부담한다고 보아야 한다.

다만 명시적으로 중개 의뢰 의사표시를 하지 않고, 중개수수료에 대하여 특별한 약정도 하지 않은 경우 그 당사자에 대한 중개수수료는 중개인의 업무정도 등에 따라 합리적으로 결정될 수밖에 없다.

- 2) 앞서 본 기초사실에다가 위에서 인정한 중개업무의 특성을 전제로 하여 변론 전체의 취지를 종합해 보면, 원고는 피고들로부터 명시적으로 중개 의뢰를 받지는 않았으나 이 사건 건물을 임차사에게 소개한 후부터 피고들이 제시한 월 차임 7,000만 원을 임차사 측으로 하여금 받아들이도록 권유하고, 전세권설정 문제로 계약 체결이 결렬될 수도 상황에서 제소전화해를 제시하는 방법으로 쌍방의 의사를 절충시켜 결국 계약체결에 성공하게 하는 등 임대인인 피고들을 위해서도 중개에 충분한 일을 한 것으로 판단된다.

한편 일반인들의 중개수수료에 대한 인식에 따르면 간단한 주택 임대차 중개에 있어서도 중개수수료는 쌍방이 모두 지급할 것인지 아니면 어느 일방 당사자만이 지급할 것인지를 계약서 작성 전에 확정하는 것이 보통인데, 앞서 인정한 사실에 의하면 피고들의 대표자인 피고 3이나 피고 1은 중개대상물 확인·설명서(갑 제3호증)에 중개수수료 금액 및 그 산정방법이 기재되어 있었음에도 이에 대하여 전혀 이의한 적이 없고, 변론 전체의 취지에 의하면 임대차보증금 잔금을 지급한 후인 2021. 6. 7. 임차사가 피고들로부터 전대차동의서를 받기 위하여 원고와 함께 이 사건 건물이 피고 3을 만났을 때 피고 3이 원고에게 중개보수금으로 어느 정도 생각하는지 알려 달라고 하였고, 이에 원고는 아무리 양보하더라도 4,000만 원은 받아야 한다고 말하였는데, 이에 대하여 피고 3은 절대 지급할 수 없다는 취지로

말하지는 않은 사실을 인정할 수 있다.

이상과 같은 점에 비추어 보면, 피고들에 대한 관계에서도 중개수수료 액수는 차후에 정산할 것을 전제로, 중개대상물 확인·설명서의 '중개보수 등에 관한 사항' 란에 기재된 바와 같이 중개수수료를 지급하기로 하는 약정이 원고와 사이에 성립되었음을 인정할 수 있으므로, 피고들은 원고에게 중개수수료를 지급할 의무가 있다.

3) 피고들이 지급하여야 할 중개수수료 액수에 대하여 본다.

부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같은바(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다55350 판결 등 참조), 위임계약에서 보수액에 관하여 약정한 경우에 수임인은 원칙적으로 약정보수액을 전부 청구할 수 있는 것이 원칙이지만, 그 위임의 경위, 위임업무처리의 경과와 난이도, 투입한 노력의 정도, 위임인이 업무처리로 인하여 얻게 되는 구체적 이익, 기타 변론에 나타난 제반 사정을 고려할 때 약정보수액이 부당하게 과다하여 신의성실의 원칙이나 형평의 원칙에 반한다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 때에는 예외적으로 상당하다고 인정되는 범위 내의 보수액만을 청구할 수 있다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다50190 판결 참조).

원고와 피고들의 관계는 앞서 본 바와 같이 이미 묵시적으로 위임관계에 유사한 법률관계가 형성되어 있었고, 중개대상물 확인·설명서에 중개수수료는 "0.9% 이내에서 협의하여 결정함"이라고 기재되어 있으므로 이는 이미 감액을 예정하고 기재된 것으로 보이며, 중개수수료율은 원래 일방만을 중개하는 경우를 상정하여 정해진 것이므로 원고와 같이 사실상 쌍방을 모두 중개하는 경우 위 중개수수료율을 그대로 적용하는 것은 부동산중개업자에게 과다한 이익을 가져다주는 결과가 되고, 앞서 본 바와 같이 원고가 피고 3에게 피고 측의 중개수수료로 4,000만 원을 제시한 적이 있고, 원고는 이미 임차사로부터 4,000만 원을 중개수수료로 받은 것으로 보이므로, 피고들이 따로 지급할 중개수수료는 3,000만 원 정도로 정하는 것이 타당하다.

한편 중개행위는 상행위(상법 제46조)에 해당하고, 1인 또는 전원에게 상행위가 되는 행위로 인하여 그 채무를 부담한 경우에는 이를 연대하여 부담할 책임이 있으므로(상법 제57조 제1항) 피고들은 위 중개수수료를 연대하여 지급할 책임이 있다.

4. 결론

그렇다면 피고들은 연대하여 원고에게 중개수수료 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 중개수수료 지급일인 위 임대차계약 체결일 후로서 원고가 구하는 바에 따라 2021. 8. 28.부터 피고들이 이행의무의 범위에 대하여 다투는 것이 타당한 이 사건 판결 선고일인 2022. 10. 18.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 소송비용의 부담에 관하여는 민사소송법 제98조, 제101조, 제102조를 적용하여 주문과 같이 판결한다.

판사 조해근