

수 원 지 방 법 원

판 결

사 건 2016가단541402 손해배상(기)
원 고 윤○○
용인시
소송대리인 법무법인
담당변호사
피 고 송○○
용인시
소송대리인 변호사
변 론 종 결 2017. 11. 14.
판 결 선 고 2018. 2. 23.

주 문

1. 피고는 원고에게 19,893,776원 및 이에 대하여 2016. 11. 24.부터 2018. 2. 23.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가, 나머지는 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 54,558,960원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고는 2015년 6월경 자신이 소유한 용인시 K 답 3,442㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 매매대금 156,000,000원으로 정하여 최○○에게 매도하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였고, 피고는 공인중개사로서 이 사건 매매계약을 중개하였다.

나. 최○○은 은행으로부터 이 사건 토지의 매매대금을 대출받기 위하여 매매대금을 실제보다 높여서 계약서를 작성하자고 요청하였고, 피고의 중개 아래 원고와 최○○ 사이에는 매매대금이 260,000,000원으로 기재된 매매계약서가 작성되었다. 피고는 위 매매계약서에 중개인으로서 서명, 날인하였다.

다. 위와 같이 매매대금을 실제보다 높여서 매매계약서를 작성하는 바람에 원고에게 과태료가 부과되어 원고는 2016. 3. 21. 8,800,000원의 과태료를 납부하였고, 2016. 4. 15. 공인중개사인 피고에게도 8,654,200원의 과태료가 부과되었다.

라. 한편 원고가 위와 같이 매매계약서의 거래가액을 실지거래가액과 다르게 적었다는 이유로 조세특례제한법 제129조의 규정에 따라 원고에게 적용되었던 자경농지에 대한 양도소득세 감면이 배제되어 원고에게 이 사건 토지의 양도에 따른 양도소득세 등으로 27,162,960원이 부과되었고, 원고는 2016. 11. 24. 위 양도소득세 등을 모두 납부하였다.

마. 원고는 자신의 사촌 형인 윤○○에게 이 사건 토지의 매도를 부탁하였고, 윤○○은 김○○에게 매수자를 물색해줄 것을 부탁하였다. 김○○은 피고와 연락이 되어 이 사건 토지에 대해 피고가 매매를 중개하게 된 것인데, 원고는 중개수수료와 수고비 명목으로 김○○에게 2,000만 원을 송금하였고, 그중 500만 원이 피고에게 지급되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~7호증, 갑 제8호증의 1, 2, 을 제1~3호증, 을 제4호증의 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 손해배상책임의 발생

위 인정 사실에 의하면, 피고는 공인중개사로서 자신이 중개한 거래의 거래내용을 거짓으로 기재하여 거래계약서를 작성하지 않아야 함에도 이러한 의무를 위반하여 이 사건 토지에 대한 매매대금을 거짓으로 기재하여 매매계약서를 작성하였다 할 것이므로, 이러한 불법행위로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다. 다만 원고에게도 매수인의 요청에 응하여 매매대금을 거짓으로 기재하여 매매계약서를 작성한 잘못이 있다 할 것인데, 이러한 원고의 과실이 손해의 발생이나 확대에 기여한 정도, 이 사건의 경위 등 변론에 나타난 여러 사정과 원고가 매수인의 요청에 응하여 매매대금을 실제보다 높게 기재한 매매계약서를 작성함으로써 이 사건 토지에 대한 매매가 성사될 수 있었던 것으로는 보이나, 이러한 이익 외에 원고가 추가로 얻은 이익은 없는 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 피고가 원고에게 배상할 손해액은 전체 손해액의 60%로 제한함이 타당하다.

3. 손해배상책임의 범위

가. 과태료 상당의 손해

원고는 자신에게 부과된 8,800,000원의 과태료 상당의 손해를 피고가 배상할 의무가 있다고 주장한다. 그러나 위 과태료는 매수인의 요청에 응하여 매매대금을 거짓으

로 기재하여 매매계약서를 작성한 원고의 잘못에 대하여 피고에게 부과된 것과는 별개로 부과된 것이므로 피고의 불법행위와 위 과태료의 부과 사이에 상당인과관계가 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 원고가 성인으로 온전하게 책임능력을 가지고 있는 이상 이러한 벌칙은 원고 스스로 감수하여야 할 것이지 그에 대한 책임을 피고에게 전가할 수는 없다고 봄이 타당하다. 따라서 이 부분 원고의 주장은 이유 없다.

나. 양도소득세 상당의 손해

16,297,776원(= 27,162,960원 × 0.6)

다. 중개수수료 초과지급액

원고는 피고가 지급받은 중개수수료 20,000,000원 중 법정 중개수수료의 상한액인 1,404,000원을 공제한 나머지 18,596,000원을 손해배상 또는 부당이득의 반환으로서 원고에게 지급하여야 할 의무가 있다고 주장한다. 그런데 갑 제2호증의 기재 및 김○○의 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고는 김○○의 계좌로 20,000,000원을 송금하였는데, 김○○은 그 20,000,000원 중 7,000,000원은 자신이 가지고, 3,000,000원은 윤○○, 5,000,000원은 김○○에게 각 수고비조로 나누어 주었으며, 피고에게는 5,000,000원을 중개수수료로 지급한 사실이 인정된다(앞서 든 각 증거에 의하면, 김○○은 피고의 남편인 사실이 인정되나, 이러한 사실만으로 김○○에게 귀속된 5,000,000원이 피고에게 귀속된 것으로 볼 수는 없으며, 오히려 김○○의 증언에 의하면, 김○○은 피고와는 별도로 김○○로부터 5,000,000원을 지급받은 것으로 보일 뿐이다). 이러한 인정 사실에 의하면, 피고는 자신이 중개수수료로 지급받은 5,000,000원 중 중개수수료의 법정 상한액인 1,404,000원(= 156,000,000원 × 0.9%)을 초과하는 3,596,000원과 그 지연손해금을 원고에게 지급할 의무가 있다 할 것이나, 이 금액을 초과하는 돈은 피고에게 귀속된 바가 없으므로 그 돈이 피고에게 귀속되었음을 전제로 하는 원고

의 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 피고는 원고에게 손해배상 및 부당이득의 반환으로 19,893,776원(= 16,297,776원 + 3,596,000원) 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2016. 11. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2018. 2. 23.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동혁