

공인중개사의 신축상가 점포분양 관련 분양대행수수료 vs 중개수수료 vs 컨설팅비용 구

별: 광주지방법원 2022. 1. 28. 선고 2021가단524806 판결



(1) 공인중개사법의 규율대상인 '중개업'이라 함은 '다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 부동산 등 중개대상물에 관하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 업으로 하는 것'을 말하고(위 법 제2조 제1호, 제3호), 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지는 행위자의 주관적 의사에 의하여 좌우되는 것이 아니라 그 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 따라 결정되어야 하며, 부동산에 관하여 위와 같은 중개행위를 업으로 하는 자가 그에 더하여 이른바 부동산 컨설팅 등의 용역을 제공한다고 하여 공인중개사법의 규율대상인 부동산 중개행위가 아니라고 볼 수 없다(대법원 2011. 11. 10. 선고 2009다4572 판결 참조).

(2) 한편 중개행위에는 중개업자가 거래의 쌍방 당사자로부터 중개 의뢰를 받은 경우 뿐만 아니라 거래의 일방 당사자의 의뢰에 의하여 중개대상물의 매매, 교환, 임대차 기타 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선, 중개하는 경우도 포함된다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2010다101776 판결 등 참조).

(3) 또한 분양대행이란 분양계약의 일방 당사자로부터 의뢰받아 자신의 책임 하에 분양계약을 체결하고 그로 인한 어느 정도의 위험부담을 감수하며 이득을 취하는 영업 행위를 의미하는 것으로서(대법원 1999. 7. 23. 선고 98도1914 판결 등 참조), 분양의 알선뿐만 아니라 부동산의 분양업무에 관하여 거래상대방의 모집, 광고 등의 판촉활동과 일정한 재량 범위 내에서의 매매조건의 상담, 분양업무의 보고, 수분양자의 관리, 분양대금 납부 독려 등 분양과 관련된 총체적인 업무를 담당하면서 일정 정도의 위험부담과 함께 이득을 취할 수 있는 영업행위로서 위임 및 도급의 복합적인 성격을 가지는 것으로, 단순히 매매를 알선하고 그 수수료를 지급받는 중개행위와는 구별된다.

(4) ① 피고가 이 사건 상가에 관한 분양계약 체결을 위해 본인의 비용을 들여 광고

등의 판촉활동을 하였다고 볼 자료가 없는 점, ② 피고에게 분양계약자들과 매매 조건을 조율할 일정한 권한이 있었다고 보이지도 않는 점, ③ 피고가 분양계약 이후 수분양자의 관리 내지 분양대금 납부 관련 업무를 수행하였다고 볼 자료도 없는 점, ④ 그 밖에 피고가 성사시켜야 할 최소한의 분양계약의 수가 정해진 것도 아니고 정해진 분양계약을 체결하지 못했을 때 부담하는 일정한 위험도 없었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고의 업무는 이 사건 상가에 관하여 정해져 있는 계약조건과 자료를 토대로 분양계약자를 유치하는 업무로서, 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이와 같은 중개행위와 구별되는 분양대행업무를 수행하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

(5) 중개수수료 최고 한도액 초과 부분의 반환 - 부동산 중개수수료에 관한 관련 법령의 규정들은 중개수수료 약정 중 소정의 한도를 초과하는 부분에 대한 사법상의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당하고, 따라서 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다(대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결 등 참조).

(6) 분양계약 체결을 성사시킨 상가의 분양대금 합계에 공인중개사법 시행규칙에서

정한 요율에 따라 정당한 중개수수료를 산정하고, 실제 받은 수수료에서 그 액수를 공제한 금액을 부당이득금으로 반환하여야 한다.

첨부: 광주지방법원 2022. 1. 28. 선고 2021가단524806 판결

상가임대차보호법, 독점권, 권리금, 매출조작, 계약분쟁, 손해배상, 영업금지, 민사소송

---

T. 02-591-0657 E. [kkh@kasanlaw.com](mailto:kkh@kasanlaw.com) H. [www.kasanlaw.com](http://www.kasanlaw.com)