

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2025다212052 기타(금전)
원고, 상고인 주식회사 ○○○
소송대리인 법무법인 참진
담당변호사 이홍걸 외 1인
피고, 피상고인 주식회사 △△△
소송대리인 변호사 박석순
원 심 판 결 광주지방법원 2025. 4. 11. 선고 2024나80131 판결
판 결 선 고 2026. 2. 12.

주 문

원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 광주지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

부동산중개업자의 위임사무처리 보수에 관하여 부동산중개업자와 중개의뢰인 사이에 약정이 있는 경우 부동산중개업자는 원칙적으로 약정보수액 전부를 청구할 수 있다. 다만 위임의 경위, 중개업무처리의 경과와 난이도, 투입한 노력의 정도, 중개의뢰인이 업무처리로 인하여 얻게 되는 구체적 이익, 그 밖에 변론에 나타난 여러 사정을 고려하여, 약정보수액이 부당하게 과다하여 신의성실 원칙이나 형평 원칙에 반한다고 볼 만한 특별한 사정이 있는 때에는 예외적으로 적당하다고 인정되는 범위 내의 보수액을 청구할 수 있다(대법원 2012. 4. 12. 선고 2011다107900 판결 등 참조). 그런데 이러한 보수 청구의 제한은 어디까지나 계약자유 원칙에 대한 예외를 인정하는 것이므로, 법원은 그에 관한 합리적인 근거를 명확히 밝혀야 한다(대법원 2018. 5. 17. 선고 2016다35833 전원합의체 판결 등 참조).

2. 원심 판단

원심은, 매매목적물인 판시 부동산들은 피고가 해당 지역주택조합이 추진하는 아파트를 신축하고자 원고 측 소외인에게 그 일대 부동산들에 대한 매입용역을 의뢰하여 중개대상이 되었다는 사실만 인정한 다음, 원고가 피고로부터 매매계약 중개를 수임하게 된 경위, 위임업무처리의 경과와 난이도, 원고가 투입한 노력의 정도, 피고가 얻게 되는 구체적 이익, 중개보수 약정 당시의 법정 수수료 상한요율 등을 고려할 때 원고와 피고 사이에 정한 각각의 약정보수액이 부당하게 과다하여 신의성실 원칙이나 형평 원칙에 반한다고 보아 직권으로 이를 50%씩 감액하였다.

3. 대법원 판단

원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴본다. 원심은 원고가 판시 부동산들에 관한 매매계약을 중개하게 된 경위 사실 외에 중개보수 청구 제한의 근거가 되

는 여러 요소들을 추단할 수 있는 구체적 근거사실에 관하여 아무런 심리·판단을 하지 아니한 채 추상적인 사정들만을 들어 약정보수액이 부당하게 과다하여 신의성실 원칙이나 형평 원칙에 반한다고 판시하였는데, 이러한 판시 내용만으로는 계약자유 원칙에 대한 예외로서 부동산중개업자인 원고의 중개보수 청구를 제한할 만한 객관적이고 합리적인 근거를 명확히 알 수 없다. 이러한 원심 판단에는 부동산중개업자의 중개보수 청구 제한에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	이흥구
	대법관	오석준
주 심	대법관	노경필
	대법관	이숙연