

인 천 지 방 법 원

판 결

사 건 2015가단206774 손해배상(기)
원 고 최○○
인천 계양구
소송대리인 변호사 김영진
피 고 1. 정○○
인천 계양구
2. 한국공인중개사협회
서울 관악구
회장 이○○
소송대리인 법무법인 서울제일 담당변호사 조혜진
변 론 종 결 2016. 4. 26.
판 결 선 고 2016. 5. 10.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 12,500,000원 및 이에 대하여 피고 정○○은 2015. 3. 6.부터, 피고 한국공인중개사협회는 2015. 3. 7.부터, 각 2016. 5. 10.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 25,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 금원을 지급하라. .

이 유

1. 기초사실

가. 피고 정○○은 인천 계양구 ○○에서 '○○공인중개사사무소'라는 상호의 부동산 중개사무소를 운영하는 공인중개사이고, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 피고 정○○과 사이에 공제금액을 100,000,000원, 공제기간을 2012. 8. 22.부터 2013. 8. 21.까지로 정하여 피고 정○○이 부동산중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우 공제가입금액 한도 내에서 그 손해를 보상해주기로 하는 내용의 공제계약(이하 '이 사건 공제계약'이라 한다)을 체결한 공제사업자이다.

나. 이○○의 소유 명의이던 인천 계양구 효성동 ○○ 제301호(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 2012. 11. 7. 위탁자를 이○○, 수탁자를 국제신탁 주식회사(이하 '국제신탁'이라 한다)으로 하는 신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)이 체결되었고, 이에 따라 같은 날 국제신탁 명의의 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

다. 이 사건 신탁계약서에는 "위탁자는 수탁자의 사전승낙이 없는 경우에 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니된다.(제9조 제2항)", "신탁기간 중 임대차 계약기간의 만료 또는 임대차계약의 해지 등으로 인하여 임대인 명의를 위탁자로 하는 새로운 임대차계약을 체결하는 경우 제9조 제2항에 따라 수탁자의 사전승낙을 얻어야 한다. 이 경우 수탁자는 임대차계약과 관련하여 권리의무를 부담하지 않는다.(10조 제3항)", "위 규정에도 불구하고 위탁자로 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장할 수 없다.(제10조 제4항)"라고 각 규정되어 있다.

라. 원고는 2013. 1. 21 피고 정○○의 중개에 따라 이○○와 이 사건 건물을 임대차보증금 25,000,000원, 임대차기간 2013. 2. 22.로부터 24개월로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 계약 당일 계약금으로 2,500,000원을 지급하고, 2013. 2. 22. 나머지 임대차보증금 22,500,000원을 이○○ 명의 계좌로 송금하였다.

마. 그런데 이○○는 이 사건 임대차계약 체결 당시 및 임대차보증금 수령 당시에 원고에 대하여 수탁자인 국제신탁으로부터 이 사건 임대차계약에 관한 승낙을 받지 못하였음에도 이러한 사실을 원고에게 알리지 아니하였다.

바. 결국 국제신탁은 이 사건 임대차계약의 효력을 부정하며 2015. 5. 29. 원고를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구하는 인천지방법원 2015가단221377 건물명도의 소를 제기하였고, 위 법원은 2015. 9. 4. '원고는 국제신탁에게 이 사건 건물을 인도하라'는 판결을 하였으며, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 호증 포함)의 각 기

재, 변론 전체의 취지]

2. 원고의 주장요지

피고 정○○은 이 사건 임대차계약을 중개한 공인중개사로서 이 사건 건물의 소유자인 국제신탁으로부터 임대차계약체결에 대한 동의 내지 승낙을 받았는지 여부를 확인할 의무가 있다. 그럼에도 불구하고 피고 정○○은 이를 확인하지 아니한 채 위탁자인 이○○와 임대차계약을 해야한다는 취지로 설명하였고, 이를 믿은 원고는 피고 정○○의 잘못된 설명을 믿고 이 사건 임대차계약을 체결하게 되었다. 그런데 이후 국제신탁이 원고를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구하는 소를 제기하였고, 그 사건에서 인천지방법원은 국제신탁의 청구를 모두 인용하는 내용의 판결을 선고하여 그 판결이 확정되었으며, 임대인인 이○○가 자력이 없으므로 원고는 임대차보증금을 반환받지 못한 상태에서 이 사건 건물을 인도해 주어야 한다. 따라서 원고는 피고 정○○의 잘못된 중개행위로 인하여 이 사건 임대차보증금 상당의 손해를 입게 되었는데, 공인중개사인 피고 정○○과 위 피고와 공제계약을 체결한 피고 협회는 공동하여 원고에게 임대차보증금액인 25,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 신탁된 부동산에 관한 중개업자의 확인·설명 의무

공인중개사법 제25조 제1, 2항, 같은 법 시행령 제21조, 같은 법 시행규칙 제16조에 의하면, 공인중개사는 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 권리관계 등을 확인하여 이를 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 그 확인·

설명을 위하여 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성할 때에는 위 확인·설명사항을 같은 법 시행규칙 제16조가 정한 서식에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 하며, 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고 위 중개대상물확인·설명서에 그 사실을 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 한다. 그리고 위 중개대상물 확인·설명서에 대한 서식에는 중개대상물의 권리관계란에 '등기부 기재사항' 이외에 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'을 기재하도록 하고 있다. 이와 같이 공인중개사 법령의 관련 규정들이 중개업자의 중개대상물에 대한 확인·설명 의무의 내용과 방법을 상세히 정한 것은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하는 데 그 입법취지가 있는 것이다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결). 또한 구 부동산등기법(2013. 5. 28. 법률 제11826호로 개정되기 전의 것) 제81조 제2항은 '신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.'고 규정하고 있고, 앞서 살핀 바와 같이 이 사건 신탁계약 제9조 제2항, 제10조 제3, 4항에서 '위탁자는 수탁자의 사전승낙이 없는 경우 신탁부동산을 임대하지 못하고, 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 수탁자에게 그 효력을 주장할 수 없다'는 취지로 명시적으로 규정하고 있다.

그러므로 중개업자로서는 담보신탁된 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 중개함에 있어, 임차의뢰인인 원고에게 신탁원부를 제시하면서 이 사건 건물에 관하여 담보신탁계약이 체결되어 국제신탁 앞으로 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐진 사실과 더불어 그 법적 효과 즉, 국제신탁이 이 사건 건물의 소유자이므로 원고가 체

결하는 이 사건 임대차계약은 임대인인 이○○의 소유가 아닌 부동산에 관한 것이고, 국제신탁의 사전승낙을 받지 아니하고 임의로 체결한 이 사건 임대차계약은 소유자인 국제신탁에게 효력을 주장할 수 없다는 사실을 성실·정확하게 설명할 의무가 있고, 만일 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다.

2) 피고들의 손해배상책임

갑 제1 내지 9호증(가지번호 있는 호증 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 정○○은 공인중개사로서 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어 이 사건 신탁계약의 내용을 면밀히 검토한 뒤, 원고에게 이 사건 신탁계약의 내용이 앞서 살핀 바와 같은 담보신탁계약인 점, 이러한 신탁의 법적 효과로서 수탁자인 국제신탁이 원고와 같은 제3자에 대하여 소유자가 되어 원칙적으로 이○○에게 임대권한이 없다는 점을 제대로 설명하지 아니하고 '이○○가 집주인이니까 계약해도 된다'는 취지로 설명한 점, ② 피고 정○○은 이 사건 임대차계약 체결 당시 국제신탁에 대하여 사전승낙 여부를 확인하였다고 하나, 그 사전승낙 여부 및 확인 여부를 알 수 있는 객관적인 자료가 전혀 없을 뿐만 아니라, 임대인의 이○○나 이○○의 대리인이라고 칭해지는 장○○에게 국제신탁의 사전승낙에 관한 근거자료를 제출하여 줄 것을 요구한 사정도 전혀 보이지 않는 점, ③ 피고 정○○으로부터 위와 같은 설명으로 제대로 듣지 못한 원고는 이○○와 이 사건 임대차계약을 체결하여도 아무런 문제가 없을 것으로 오인하여 이 사건 임대차계약을 체결한 뒤 이○○에게 임대차보증금을 지급하기에 이른 점 등에 비추어 보면, 피고 정○○은 중개대상물에 대한 확인·설명 의무를 다하지 못하였다고 판단되고, 갑 제2호증의 기재와 같

이 피고 정○○이 이 사건 임대차계약서에 이 사건 건물의 소유자가 국제신탁이라는 사실을 기재하였다는 사정 내지 증인 승○○의 일부 증언만으로는 위와 같은 인정을 뒤집기에 부족하다.

따라서 피고 정○○은 공인중개사법 제30조 1항에 따라, 피고 협회는 이 사건 공제계약에 따라 공제금액 100,000,000원 한도 내에서 피고 정○○과 공동하여 원고가 입은 재산상 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 범위

1) 손해배상액 원금

앞서 적시한 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고로서는 임대차계약에 관한 국제신탁의 동의가 없었다는 사실을 알았더라면, 이 사건 임대차계약을 체결하지 아니하였을 것으로 보이고, 현재 원고는 임대차보증금을 반환받지 못한 채 이 사건 부동산을 국제신탁에 인도해야 할 상황에 있는 것으로 보이므로, 피고 정○○의 중개상의 과실로 인하여 원고가 입게 되는 손해는 일응 임대차보증금 상당액인 25,000,000원이라고 할 것이다.

2) 책임의 제한

원고가 이 사건 임대차계약 당시 임대인인 이○○가 소유자가 아닌 사실을 알고 있었던 점, 이 사건 임대차계약의 당사자는 원고와 이○○이어서 이○○에게 1차적인 임대차보증금 반환의무가 있는 점, 부동산임대차계약을 체결한 중개인이 임대인의 자력까지 담보하는 것은 아닌 점, 이 사건 임대차계약 기간은 기간 2013. 2. 22.로부터 24개월인데, 국제신탁의 원고에 대한 소는 2015. 5. 29.에 제기되어서 원고가 당초 계약에서 예정된 2년 동안 사용수익을 한 것으로 보이는 점, 원고가 이 사건 임대차계약

체결 당시 이 사건 부동산에 관한 등기사항증명서 등을 제시받았으므로 이 사건 부동산이 국제신탁에 신탁된 사실 자체는 알았던 것으로 보이나 원고가 이 사건 부동산에 관한 등기사항증명서 등에 나타난 신탁계약의 내용 내지 국제신탁의 동의여부 등에 관하여 피고 정○○이나 장○○에게 자세히 문의하거나 근거서류의 제시 내지 그 내용의 설명을 상세히 요구한 것으로 보이지는 아니하는 점 등에 비추어 피고들의 손해배상책임을 50%로 제한한다.

다. 소결

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 12,500,000원 및 이에 대하여 피고 정○○은 이 사건 소장 부분을 송달받은 다음날인 2015. 3. 6.부터, 피고 협회는 이 사건 소장 부분을 송달받은 다음날인 2015. 3. 7.부터, 각 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2016. 5. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 협회는 지연손해금의 기산일이 공제규정 등에 따라 이 사건 소장 부분을 송달받은 날로부터 60일이 경과한 그 다음날이 되어야 한다고 주장하나, 피고 협회가 공제계약에 따라 보증하는 손해배상책임의 범위에는 원금뿐 아니라 지연손해금도 포함되어 있는 것이므로, 피고 협회에 대한 이 사건 소장 부분 송달일부터 60일이 되는 날까지는 원고가 피고 정○○에 대하여 갖는 손해배상채권의 지연손해금에 관한 공제금으로, 그 다음날부터는 피고 협회의 공제금 지급의무에 대한 지연손해금으로 지급할 의무가 있다고 할 것이다. 따라서 피고 협회의 위주장을 받아들이지 않는다).

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하기로 하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 배구민