

# 대 구 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2014가단18145 손해배상(기)  
원 고 원고  
피 고 1. 피고 1  
2. 한국공인중개사협회  
변 론 종 결 2015. 5. 28.  
판 결 선 고 2015. 6. 18.

## 주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 930만 원 및 이에 대하여 피고 1은 2014. 3. 20.부터, 피고 한국공인중개사협회는 2014. 7. 2.부터 각 2015. 6. 18.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 원고가, 40%는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 5,000만 원과 이에 대하여 2014. 3. 20.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계

산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초 사실

가. 원고는 2013. 5. 13. 소외인 1과 사이에 소외인 1 소유의 대구 중구 대봉동에 있는 다세대주택(4층 높이의 12개 호실로 이루어짐) 중 305호에 관하여 임차보증금은 5,000만 원, 임대차기간은 2013. 5. 29.부터 2015. 5. 28.까지로 하는 임대차계약을 체결하였다(이하, 위 다세대주택 전체를 '이 사건 건물'로 위 305호를 '이 사건 임차 부분'이라 하며, 위 임대차계약을 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

나. 피고 1은 공인중개사인데, 원고는 피고 1의 중개로 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 건물의 시세는 729,465,570원 정도였고 이 사건 주택에는 근저당권 2건(채권최고액 합계 4억6,800만 원), 전세권 3건(전세금 합계 1억9,500만 원)의 선순위 근저당권 및 전세권이 존재하여 위 각 피담보채무액의 합계가 6억6,300만 원에 달하는 외에도 다수의 임차인이 존재하였으나, 피고 1은 등기된 근저당권과 전세권에 관한 사항만을 원고에게 알려주고 등기되지 않은 임차인들에 관한 사항은 알려 주지 않았다.

라. 이 사건 임대차계약 체결일로부터 얼마 지나지 않은 2013. 6. 11. 이 사건 건물에 대하여 대구지방법원 2013타경12563호로 경매절차가 개시되고 그 경매 절차에서 이 사건 건물은 700,300,000원에 낙찰되어 2014. 3. 20. 열린 배당기일에 집행비용을 공제한 694,369,520원에 대한 배당이 이루어졌는데, 위 배당금은 원고를 포함한 소액

임차권자 6명에게 각 1,900만 원씩이 배당되고, 확정일자를 받은 선순위 임차권자들에게 5,000만 원과 7,000만 원이 배당되었으며, 나머지는 근저당권자 등에게 배당되어, 원고는 자신의 보증금채권 5,000만 원 중 3,100만 원에 대해서는 배당을 받지 못하였다.

마. 원고에게 위와 같이 소액임차보증금 1,900만 원의 배당이 이루어진 데 대하여 소외인 2가 자신이 이 사건 임차물의 임차인임을 주장하며 이의를 제기하고 원고를 상대로 대구지방법원 2014가단14044호로 배당이의의 소를 제기하였으나, 2015. 2. 3. 소외인 2를 주택임대차보호법상의 소액임차인으로 볼 수 없다는 이유로 그의 청구를 기각하는 판결이 선고되었다.

바. 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 설립된 공제사업자로서 피고 1과의 사이에 공제금액 1억 원의 공제계약을 체결하였다.

[인정 근거] 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제4, 5, 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장에 대한 판단

### 가. 원고의 주장

원고는, 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 1은 ① 원고가 이 사건 건물에 관하여 설정된 근저당권과 다른 호실의 선순위 임차인으로 인해 계약을 망설이자, 혹시 이 사건 건물이 경매되더라도 그 시세가 9억 내지 10억 원 정도 되므로 원고의 보증금 회수가 충분히 가능하다고 설명하면서 계약을 적극 권유하였을 뿐 아니라, ② 이 사건 임차 부분의 전 임차인인 소외인 2가 여전히 이 사건 임차 부분에 거주하고 있음에도 불

구하고 피고 1의 직원이 박선정의 가재도구를 이 사건 주택 옥상으로 옮겨 마치 임대차목적물인 호실이 공실로 되어 있는 듯한 외관을 만들어 놓아 원고로 하여금 이 사건 주택에 관한 임대차계약을 체결하게 하였고, 피고 1의 이러한 중개상의 과실로 인하여 원고는 임차보증금을 배당받지 못하는 손해를 입었으므로, 피고들은 공동하여 원고의 위 손해를 배상할 의무가 있다고 주장한다.

#### 나. 판단

1) 그러므로 보건대, 먼저 위 ② 주장에 관하여는, 갑 제3호증의 1, 2, 갑 제6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 후 소외인 2와 동거인이 자신들이 이 사건 임차 부분의 진정한 임차인임을 주장하며 이 사건 임차 부분에 관한 원고의 출입을 차단하였을 뿐 아니라 위 경매 절차에서 같은 주장을 하며 원고를 상대로 배당이의를 하고 배당이의의 소를 제기한 사실을 인정할 수 있으나 이들은 임차인이 아니라는 이유로 그 주장이 배척되어 결국 원고가 위 1,900만 원을 배당받게 된 사실을 인정할 수 있으므로, 이로 인하여 원고가 위 1,900만 원을 배당받지 못하게 되는 손해를 입었다고는 할 수 없고, 그밖에 원고가 위 임차보증금 중 1,900만 원을 반환받지 못하는 손해를 입었음을 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

2) 다음으로 위 ① 주장에 관하여 본다.

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2013. 6. 4. 법률 제11866호로 개정되기 전의 것) 제25조 제1항 제1호, 같은 법 시행령(2013. 12. 4. 대통령령 제24912호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항 제3호 등의 관련 규정에 의하면 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약

이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임차의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 자료를 제시하여야 하며, 관련 규정에서 정한 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 위와 같은 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는, 중개업자는 관련 규정에 따라 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 이 사건 건물의 시가는 729,465,570 원이고, 낙찰가는 700,300,000원에 불과하였는데 이 사건 임대차계약 당시 이미 이 사건 건물에 채권최고액 합계가 6억6,300만 원에 이르는 근저당권 및 전세권이 설정되어 있었고, 나아가 12세대의 다세대주택으로 구성된 이 사건 건물의 특성을 고려하면, 이 사건 건물의 선순위 임차인의 수 및 그 임대차보증금의 액수에 따라 원고로서는 이 사건 건물에 대한 경매가 진행될 경우 그 경매절차에서 대항력을 행사하지 못하고 소액 임대차보증금을 초과하는 임대차보증금을 배당받지 못할 위험이 상당히 높은 상태에

있었다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 피고 1은 부동산 중개업자로서 중개의뢰인인 원고에게 이 사건 건물의 시세를 실제보다 높은 9~10억 원이라고 알려주었을 뿐만 아니라, 이 사건 주택에 관하여 등기되지 아니한 권리관계, 즉, 선순위 임차인들의 보증금 액수, 전입신고일자, 확정일자, 실제 입주하고 있는 임차인 등에 대한 상황을 성실, 정확하게 설명하고, 이 사건 다가구주택이 경매개시되어 낙찰되는 경우 선순위 근저당권자 및 임차인들에게 우선 배당되어 원고가 임차보증금을 회수하지 못할 수도 있다는 점을 설명하였어야 함에도 이를 정확하게 고지하지 않았으며, 이로 인하여 위 경매절차에서 원고는 자신의 보증금 중 위와 같이 배당받은 1,900만 원을 제한 나머지 3,100만 원에 대하여는 배당을 받지 못하였고 소외인 1로부터도 이를 반환받지 못하여 같은 금액 상당의 손해를 입었다.

따라서 피고 1 및 그와 공제계약을 체결한 피고 협회는 피고 1의 위 중개상의 과실로 인하여 원고가 입은 위 손해를 배상할 의무가 있다.

#### 나. 책임의 제한

한편으로, 중개인의 중개행위가 있다고 할지라도 임대차계약을 체결할지 여부의 최종결정권은 의뢰인인 원고에게 있으므로, 원고는 중개인이 제공한 정보와 자신이 수집한 정보 등에 기초하여 신중하게 결정하여야 한다. 그럼에도 원고는 ① 자신도 이 사건 건물의 형태에 비추어 다른 다수의 임차인이 있었고 그 보증금 액수도 상당하였을 것임을 충분히 인지할 수 있었음에도 이에 관한 확인조치 등을 하지 않았고, ② 임대인 측이나 피고 1에게 이 사건 건물에 관한 다른 임대차계약의 존부 및 그 임대차보증금의 액수 등에 관한 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하

거나, 스스로 이 사건 건물의 시가나 선순위 임대차보증금의 액수 및 임대인의 재정 상태를 확인하려는 노력도 하지 아니하였다. 결국 원고의 위와 같은 과실은 원고가 이 사건 임대차보증금을 반환·회수받지 못하게 된 하나의 중대한 원인으로 작용하였다고 보아야 할 것이므로, 이러한 점을 참작하여 피고들이 배상하여야 할 손해액을 전체 손해의 30%로 제한한다.

#### 다. 소결

피고들은 공동하여 원고에게, 위와 같이 원고가 임차보증금의 일부를 반환받지 못함으로써 입은 손해금 3,100만 원 중 930만 원(=3,100만 원×30%) 및 이에 대하여 피고 1은 위 손해발생일 이후로서 원고가 구하는 2014. 3. 20.부터, 피고 협회는 이 사건 소장 부분이 송달된 2014. 5. 2.로부터 60일이 경과한 2014. 7. 2.부터 각 피고들이 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2015. 6. 18.까지는 민법이 정하는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

### 3. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사            김래니