

서울북부지방법원

제 3 민 사 부

판 결

사 건 2011나11007 손해배상(기)

원고, 피항소인겸항소인

이○○

서울 동대문구

소송대리인 변호사 엄욱, 안현진, 이용주

공익법무관 김호제, 김진욱, 최원준

피고, 피항소인

1. 김○○

서울 강남구

송달장소 서울 동대문구

2. 이□□

서울 강서구

송달장소 서울 동대문구

피고, 항소인겸피항소인

한국공인중개사협회

서울 관악구

대표자 회장 이××의 직무대행자 장○○

소송대리인 변호사 김종환

제 1 심 판 결 서울북부지방법원 2011. 11. 18. 선고 2011가단18564 판결
변 론 종 결 2012. 6. 27.
판 결 선 고 2012. 7. 18.

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다.
피고들은 각자 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2011. 6. 21.부터 2012. 7. 18.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고 한국공인중개사협회의 항소를 기각한다.
3. 소송총비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항 중 금원의 지급을 명한 부분은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고들은 각자 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 최종 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

원고 : 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원에 해당하는 원고 패소부분을 취소한다. 피고들은 각자 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 최종 송

달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

피고 한국공인중개사협회 : 제1심 판결 중 피고 한국공인중개사협회에 대한 패소부분을 취소하고, 위 취소부분에 해당하는 원고의 피고 한국공인중개사협회에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결의 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 손해배상책임의 발생

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결의 제2의 가항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 손해배상의 범위

가. 나아가 손해배상의 액수에 관하여 보건대, 원고가 입은 손해는 이 사건 임대차계약에 따라 원고가 정○○에게 지급한 임차보증금 상당액이라 할 것이고, 따라서 피고들은 각자 원고에게 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원심은 이 사건 임대차계약 과정에서 이 사건 주택의 소유자 확인 및 대리권 유무에 대한 확인절차를 소홀히 한 원고 측의 과실을 참작하여 피고들의 책임을 80%로 제한하였으나, 위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 부동산의 임대, 매매 등 거래에서 무권리자로 인한 피해를 방지하는 것이 부동산 중개업자의 가장 중요한 주의

의무 중 하나라고 할 것인데, 이 사건의 경우 이 사건 주택의 소유자가 망인이었으므로, 중개업자인 피고 김○○, 이□□로서는 이 사건 주택의 상속인 등 적법한 소유자를 규명하고 정○○이 적법한 대리인인지 확인하였어야 함에도, 부동산중개에 관한 상당한 법률지식과 경험을 갖춘 피고 김○○, 이□□조차 이러한 사항을 간과한 채 정○○의 기망행위에 속아 원고로 하여금 이 사건 임대차계약을 체결하게 하였는바, 부동산의 권리관계 확인 등에 대한 전문적인 지식과 능력이 없는 원고에게 이 사건 주택의 소유자 및 정○○의 대리권 유무에 관한 확인의무를 부과하는 것은 부당하다고 보이는 점, 원고가 소유자와 대면하지 아니한 채 잔금지급을 하였다고 하더라도 이는 원고가 이 사건 임대차계약에서 정해진 약정을 이행한 것에 불과한 점 등의 제반 사정들을 종합하여 볼 때, 이 사건에 있어 피고들의 책임을 100%로 인정함이 상당하다).

나. 피고 이□□, 피고 협회의 주장에 대한 판단

이에 대하여 위 피고들은, 앞서 본 바와 같이 원고가 이후 정○○을 상대로 임대차보증금반환청구의 소를 제기하여 승소확정판결을 받았으므로 원고에게 손해가 없다거나, 위 판결을 집행권원으로 하여 이 사건 주택 중 정○○의 상속지분에 대하여 강제집행을 할 경우 회수 가능한 액수를 위 손해배상액에서 공제하여야 한다는 취지로 주장하나, 위와 같이 원고가 정○○을 상대로 승소확정판결을 받았다는 사정만으로 곧바로 원고의 위 손해가 전보되었다고 할 수 없고, 또한 원고가 위 판결에 기하여 이 사건 주택 중 정○○의 상속지분에 대하여 강제집행을 함으로써 손해액 전부 또는 일부를 전보받았다는 점을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 피고들의 주장은 이유 없다.

또한 피고 협회는, 원고가 피고 김○○, 이□□에게 아무런 상의도 하지 않고 '임대인 대리인 아들(정○○)의 대리 계약으로 잔금시 상면기로 한다'는 취지의 특약을 위반

한 채 정○○에게 잔금 4,500만 원을 지급하였으므로, 위 4,500만 원은 원고의 잘못으로 인하여 발생한 손해일 뿐 피고 김○○, 이□□의 중개행위와는 아무런 관련도 없는 금원이므로, 원고가 김○○, 이□□의 중개행위로 입은 손해는 계약금 500만 원에 불과하다는 취지로 주장한다. 살피건대, 원고가 피고 김○○, 이□□에게 아무런 언급도 없이 정○○에게 잔금을 지급하였다고 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라, 위 잔금 지급은 피고 김○○, 이□□의 중개에 따라 체결된 이 사건 임대차계약에서 이미 정해진 사항으로서 원고는 그 약정의 이행으로서 원고에게 잔금을 지급한 것일 뿐이므로, 원고가 정○○에게 지급한 잔금 4,500만 원 역시 위 피고들의 중개행위로 인하여 원고가 입은 손해에 해당한다고 할 것이다. 따라서 피고 협회의 이 부분 주장 역시 받아들여지지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 위 5,000만 원 및 그 중 제1심 판결에서 인용한 부분인 4,000만 원에 대하여는 원고가 구하는 이 사건 소장부분 최종송달 다음날인 2011. 6. 21.부터 제1심 판결 선고일인 2011. 11. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 그 나머지 당심에서 추가로 지급을 명하는 부분인 1,000만 원에 대하여는 위 2011. 6. 21.부터 원고가 구하는 당심 판결 선고일인 2012. 7. 18.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인바, 제1심 판결의 원고 패소부분 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 피고에

대하여 당심에서 추가로 인정한 위 금원의 지급을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이정호

 판사 도영오

 판사 장민경