

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2013가단5241 손해배상

원 고

피 고

변 론 종 결 2013. 5. 10.

판 결 선 고 2013. 6. 14.

주 문

1. 피고는 원고에게 10,000,000원 및 이에 대하여 2013. 3. 23.부터 2013. 6. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 4/5는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 1. 9. 대구 동구 신암동 254-14에 있는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 503호를, 임대차기간 2010. 1. 11.부터 2012. 1. 10.까지, 임대차보증금 5,000만 원, 차임 월 5만 원으로 정하여 임차하고(위 임대차계약을 이하 '이 사건 임대차계약'이라고 한다), 위 임대차보증금반환채권을 담보하기 위해 2010. 1. 11. 위 503호에 전세권설정등기를 경료하였다. 피고는 공인중개사로 이 사건 임대차계약을 중개하였다.

나. 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물과 그 대지에는 대구광역시동구의 2009. 12. 31.자 압류등기, 대구축산업협동조합의 채권최고액 6억 5,000만 원의 근저당권설정등기, 이병배의 채권최고액 1억 3,000만 원의 근저당권설정등기, 배준우의 채권최고액 9,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 배준우가 이 사건 건물 5층 전부에 대한 전세금 6,000만 원의 전세권설정등기를, 이은경이 이 사건 건물 505호에 대한 전세금 4,000만 원의 전세권설정등기를 각 경료한 상태였다.

다. 이 사건 건물은 건축물대장상 2층부터 5층까지의 용도가 근린생활시설로 되어 있으나, 실제로는 다가구 주택으로 사용되고 있었고, 점포를 제외하고 총 24개 가구가 입주할 수 있었다.

라. 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고가 작성하여 원고에게 교부한 '중개대상물 확인·설명서'에는 위 각 압류등기, 근저당권설정등기 및 전세권설정등기 내역이 기재되어 있으나, 그 외 임차인의 존재 여부에 대해서는 기재되어 있지 아니하다.

마. 이후 근저당권자인 이병배가 대구지방법원 2011타경31645호로 이 사건 건물과

그 대지에 대해 부동산임의경매를 신청하였고, 2011. 12. 15. 임의경매개시결정이 내려져 기입등기가 마쳐졌다.

바. 위 경매절차에서 이 사건 건물과 그 대지는 합계 1,104,100,200원으로 감정되었고, 한 차례 유찰된 후 915,860,000원에 낙찰되었으며, 2012. 10. 8. 배당기일에 집행비용을 제외한 909,671,148원을 배당함에 있어 강성협 등 13명의 소액임차인들에게 합계 1억 8,300만 원이 우선 배당되었고, 대구광역시동구에 합계 12,007,140원이, 근저당권자인 대구축산업협동조합에 565,649,580원이, 근저당권자인 이영배에게 1억 3,000만 원이, 전세권자인 배준우에게 19,014,428원이 배당되었고, 원고는 전혀 배당받지 못했다.

사. 한편, 위 경매절차에서 배당받은 위 13명의 소액임차인들과 선순위 전세권자인 배준우의 전입신고일 및 임대차보증금 등은 다음과 같다.

순번	임차인	점유부분	전입일	임대차보증금 및 차임	배당금액
1	강성협	305호	2011. 1. 13.	3,500만 원, 월 10만 원	1,700만 원
2	권영국	207호	2011. 2. 25.	500만 원, 월 45만 원	500만 원
3	김성일	605호	2009. 12. 9.	3,500만 원	1,700만 원
4	박경주	202호	2010. 12. 15.	5,000만 원	1,700만 원
5	배준우	점포	2009. 9. 17. 전세권 설정	6,000만 원	19,014,428원
6	사공영	308호	2011. 8. 18.	1,500만 원, 월 40만 원	1,500만 원
7	서진윤	508호	2010. 11. 5.	3,000만 원, 월 23만 원	1,700만 원
8	윤우성	303호	2011. 12. 12.	500만 원, 50만 원	500만 원
9	이은경	505호	2009. 12. 21. 전세권 설정	4,500만 원	1,700만 원
10	이혁제	506호	2010. 1. 22.	5,000만 원, 월 70만 원	1,700만 원
11	장자현	603호	2010. 1. 13.	2,500만 원, 월 13만 원	1,700만 원
12	전송연	208호	2010. 6. 7.	4,000만 원	1,700만 원

13	전용준	201호	2011. 5. 2.	2,000만 원, 월 22만 원	1,700만 원
14	홍주영	501호	2011. 9. 26.	500만 원, 월 50만 원	500만 원

【인정근거】 다툼이 없는 사실, 갑제1호증 내지 갑제6호증, 을제1호증, 을제2호증의 각 기재(가지번호 있는 경우 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 피고의 손해배상책임

가. 책임의 발생

중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약이 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, 임대차의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 정한 위 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 참조). 또한 부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계

는 민법상의 위임관계와 같으므로 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로 의뢰받은 중개업무를 처리할 의무가 있을 뿐 아니라 법 제16조에 의하여 신의와 성실로 공정하게 중개행위를 할 의무가 있고, '공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률' 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개대상물의 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있음을 명시하고 있으며(대법원 2007. 11. 15. 선고 2007다44156 판결), 중개대상물의 권리관계에는 현재 권리상태 뿐만 아니라 장차 예견되는 장래의 권리관계도 포함된다고 할 것이고, 이 사건 건물과 같은 다가구주택은 경매절차에서 다수의 소액임차인들로 인해 다른 권리자들이 배당을 받지 못하는 경우가 빈번하게 발생하므로, 중개업자가 다가구주택에 대한 임대차계약을 중개할 경우에는 소액임차인이 존재할 가능성 및 장차 있을 수 있는 경매절차에서의 배당가능성에 대해서도 제대로 설명할 의무가 있다고 할 것이다(최우선변제권 있는 소액임차인에 대한 설명은 곧 배당가능성에 대한 설명으로 이어질 수 밖에 없다고 할 것이다).

살피건대, 피고가 김성일 등 다른 임차인의 존재에 대해서 확인하여 설명하지 아니한 사실은 당사자 사이에 다툼이 없고, 강제2호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 원고에게 이 사건 건물에 소액임차인이 거주하거나 앞으로 거주할 가능성에 대해서 아무런 설명을 하지 아니하였고, 장차 있을 수 있는 경매절차에서 원고가 다수의 소액임차인들로 인해 제대로 배당받지 못할 가능성에 대해서도 설명하지 아니한 사실이 인정된다.

그러므로 피고는 이 사건 임대차계약 체결시 공인중개사로서의 의무를 다하지 못한 잘못이 있다고 할 것이고, 이로 인하여 원고가 위 경매절차에서 임대차보증금을 회

수하지 못하게 되는 재산상 손해를 입게 되었다고 할 것이므로, 피고는 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 할 것이다(피고는, 원고가 이 사건 임대차계약 체결 이후에 주소를 이전한 잘못으로 위 경매절차에서 소액임차인으로 보호받지 못하였으므로, 최우선변제권이 있는 1,700만 원에 대해서는 피고에게 손해배상책임이 없다고 주장한다. 그러나 피고가 소액임차인의 거주 여부나 거주할 가능성, 배당절차에서 원고의 배당가능성에 대해 제대로 설명하지 못한 잘못이 있다고 보는 이상 위 주장은 이유 없다. 또한 원고가 피고로부터 배당가능성 등에 대해 충분히 설명을 들었다면 이 사건 임대차계약을 체결하지 않았거나 임대차보증금을 감액했을 것으로 보이므로, 이 점에서도 피고의 주장은 이유 없다).

나. 책임의 제한

원고는 이 사건 건물 중 상당 부분이 다가구주택으로 사용되어 있음을 알았던 것으로 보이고, 이 사건 건물의 형태상 위 503호와 비슷한 면적 및 구조로 된 다른 호실에 관하여 다른 임차인이 거주하거나 거주할 가능성이 있음을 충분히 인지할 수 있었으며, 게다가 이미 전순위 근저당권과 전세권까지 설정되어 있는 상황 아래에서는 중개인의 근저당권 등에 관한 설명만을 듣고 계약을 체결할 것이 아니라, 중개인 또는 임대인 측에 대하여 이 사건 건물의 임대차보증금의 존부 및 액수 등에 관하여도 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나, 스스로 이 사건 건물의 시가나 전순위 임대차보증금의 액수, 소액임차인의 존재 여부 및 임대인의 재정상태를 확인하여 임대차보증금의 반환가능성과 배당가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약 체결 여부를 결정하여야 할 것임에도 불구하고, 이를 게을리 한 채 중개인의 말만을 믿고 선불리 이 사건 임대차계약을 체결하였으며, 이 사건 임대차계

약을 체결한 이후 주소를 서울로 이전한 잘못이 있고, 원고의 이러한 과실은 이 사건 손해 발생 및 손해 확대의 원인으로 작용하였다 할 것이다. 이러한 점들과 피고의 주의의무위반의 정도를 참작하여 피고가 배상하여야 할 손해액을 20%로 제한한다.

다. 소결

따라서 피고는 원고에게 1,000만 원($5,000\text{만 원} \times 0.2$) 및 이에 대하여 원고의 손해발생일 이후로 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분이 피고에게 송달된 다음 날인 2013. 3. 23.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 대하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2013. 6. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 '소송촉진 등에 관한 특례법'이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다고 할 것이다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사

정한근

목록(부동산의 표시)

대구 동구 신암동 254-14 지상

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 제2종근린생활시설

1층 계단실, 부속경비실 32.91㎡

2층 제1종근린생활시설(의원) 214.5㎡

3층 제2종근린생활시설(사무소) 214.5㎡

4층 제2종근린생활시설(사무소) 214.5㎡

5층 단독주택 122.95㎡

5층 제1종근린생활시설(의원) 91.55㎡. 끝.