

대 구 지 방 법 원

제 1 1 민 사 부

판 결

사 건 2014가합202855 손해배상(기)
원 고 조○○
대구 ○○
소송대리인 변호사 김○○

피 고 1. 한국공인중개사협회
서울 ○○
대표자 회장 이○○
소송대리인 법무법인 ○○
담당변호사 여○○

2. 유○○
대구 ○○

3. 이○○
대구 ○○
피고 2, 3의 소송대리인 변호사 전○○

4. 황○○
경북 ○○
소송대리인 변호사 소○○

변 론 종 결 2015. 4. 28.

판 결 선 고 2015. 6. 4.

주 문

1. 피고 한국공인중개사협회, 피고 유○○는 공동하여 원고에게 32,400,000원 및 위 돈에 대하여, 피고 한국공인중개사협회는 2014. 8. 30.부터, 피고 유○○는 2013. 10. 1.부터 각 2015. 6. 4.까지는 연 5%의, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 피고 황○○은 원고에게 5,258,570원 및 위 돈 중 1,000,000원에 대하여는 2013. 6. 5.부터, 4,258,570원에 대하여는 2014. 7. 2.부터 각 2015. 6. 4.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고의 피고 이○○에 대한 청구 및 피고 한국공인중개사협회, 유○○, 황○○에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고와 피고 한국공인중개사협회, 피고 유○○ 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고가, 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고와 피고 이○○ 사이에 생긴 부분은 원고가, 원고와 피고 황○○ 사이에 생긴 부분의 4/5는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다), 유○○, 이○○, 황○○

은 연대하여 81,000,000원 및 이에 대하여 피고 협회는 2013. 8. 30.부터, 나머지 피고 들은 각 2013. 3. 25.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 황○○은 원고에게 23,064,570원 및 이에 대하여 2013. 6. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날 까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 유○○는 ○○공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사이고, 피고 이○○, 소외 정○○은 ○○공인중개사사무소에서 근무하는 중개보조원이다. 피고 협회는 공제 가입자가 중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우 거래당사자에게 발생한 재산상의 손해를 공제가입금액 한도 내에서 보장하기 위하여 설립된 공제사업자이다.

나. 피고 협회와 유○○는 공제 기간을 2012. 8. 27.부터 2013. 8. 26.까지, 공제금액을 100,000,000원으로 정하여 피고 유○○가 중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우 이를 공제가입금액 한도 내에서 보상해 주기로 하는 내용의 공제계약을 체결하였다.

다. 원고는 2013. 3. 25. 피고 유○○, 이○○, 소외 정○○이 근무하는 대구 수성구 중동 133-3에 있는 ○○공인중개사사무실에서, 피고 황○○으로부터 대구 서구 비산동 ○○ 주차장 209장, 같은 동 ○○ 대 619장 및 그 지상 철근콘크리트조 슬라브지붕 5층 근린생활시설 1층 366.44장, 2층 343.64장, 3층 294.05장, 4층 294.05장, 5층

294.05궡 , 지하 238.25궡 , 135.14궡 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 1,560,000,000 원에 매수(이하 '이 사건 매매'라 한다)하는 내용의 매매계약(이하 이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 계약금 140,000,000원은 계약 당일인 2013. 3. 25.에, 중도금 220,000,000원은 2013. 4. 22.에, 잔금 1,200,000,000원은 2013. 5. 24.에 지급하기로 하였다.

라. 이 사건 계약 당시, 이 사건 건물의 지하층은 노래방 및 주점, 1층은 오락실, 3층은 당구장, 5층은 사무실로 사용되었으며, 나머지 2층과 4층은 공실 상태였다.

마. 원고는 의사로서 요양병원을 설립할 목적으로 이 사건 건물을 매수하였으며, 피고 유○○, 이○○, 황○○도 이 사건 계약 체결 당시 이러한 사정을 알고 있었다.

바. 이 사건 건물 지하(이하 '이 사건 지하'라 한다)에 있는 주점은 소외 전○○이, 노래연습장은 전○○의 처인 소외 구○○이(각 박○○를 공동임차인으로 함) 피고 황○○으로부터 각 임차기간 2012. 1. 2.부터 2014. 1. 2.까지, 보증금 15,000,000원, 차임 월 750,000원에 각 임차하여 사용하고 있었는데, 이 사건 계약 당시 위 지하층에 대한 명도¹⁾는 원고가 알아서 받기로 하고, 그 비용보전 등의 대가로 매매대금에서 4천만 원을 감액받기로 하였다.

사. 한편, 전○○ 등은 당시 상가건물 임대차보호법(이하 '보호법'이라 한다)의 적용을 받아 계약갱신권을 가지고 있었고, 전○○이 위 계약갱신권을 행사하는 경우의 명도가능시기는 2017. 1. 2.이었는데, 원고는 지하층에 대하여 임대차계약 기간 만료 이전에 명도받기 위하여, 전○○, 구○○(이하 '전○○ 등'이라 한다)과의 사이에 전○○ 등이 2013. 9. 30.까지 퇴거하기로 하되, 그 대가로 원고가 보호법에 의한 권리금

1) 이 사건 매매계약서 등 증거서류 및 당사자들이 제출한 서면에서는, 해당 건물 부분에 임차인들이 없는 상태에서 원고로의 직접 점유 이전이라는 의미로 '명도'라는 단어를 사용한 것으로 보이는 바, 이와 같은 의미에서 이하 '명도'라는 단어를 사용하기로 한다.

135,000,000원, 계약기간 만료 전 사전명도 보상금 15,000,000원의 합계 150,000,000원을 지급하기로 하는 내용의 합의를 하였고, 원고는 2013. 10. 1. 전○○ 등에게 150,000,000원을 지급하였다.

아. 한편, 이 사건 계약 당시에 원고와 피고 황○○은 이 사건 건물 1, 5층의 명도와 관련하여서는 피고 황○○이 잔금 지급 약정일까지 임차인을 퇴거시키고 인도하기로 하였는데, 그 명도가 지체되었고, 원고와 피고 황○○은 2013. 5. 30. 재협의를 통하여 원고가 이 사건 1층, 5층에 관한 명도 책임을 부담하기로 하되 원고의 명도 관련 비용을 고려하여 매매대금에서 추가로 40,000,000원을 공제하기로 하고, 추가 문제 발생에 대비하여 잔금 중 30,000,000원은 ○○공인중개사사무실에서 보관하기로 하여 명도 비용 추가 발생 시 이 돈에서 정산하기로 하였으며, 이 사건 건물에 관한 잔금지급 및 등기 이전은 2013. 5. 31.로 정하였으며, 이에 따라 원고는 2013. 5. 31. 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

자. 원고와 피고 황○○은 그 이후 다시 피고 황○○이 이 사건 1층, 5층의 명도에 대한 책임을 부담하기로 하였고, 피고 황○○이 72,300,000원의 비용을 들여 이 사건 1층에 관하여는 2013. 6. 20.에, 이 사건 5층에 관하여는 2013. 7. 4.에 임차인들을 퇴거시키고 원고에게 명도를 하여 주었다.

차. 원고는 2013. 6. 19. 피고 황○○에게 1층과 5층에 관한 명도 비용으로 공제받아가지고 있던 40,000,000원을 위 피고에게 반환하였다.

카. 원고는 2013. 7.경 피고 황○○, 유○○, 이○○ 및 정○○을 사기죄 및 부동산중개업법 위반죄로 고소하였고, 2013. 11. 8. 대구지방검찰청에서 모두 혐의없음 처분이 내려지자 원고가 이에 대해 항고하였고, 이에 대구고등검찰청에서 2014. 3. 17. 위 사

기죄에 대하여는 모두 혐의없음 처분을 하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 8, 9호증, 제12호증의 9, 제13호증, 제14호증의 3, 제18, 20 내지 23호증, 을가 제1, 2, 6, 7, 8호증의 2, 3, 제30, 31, 35호증, 을나 제1, 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 피고 유○○, 이○○, 피고협회에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

가) 원고는 요양병원 설립을 위하여 이 사건 건물을 매수하여 건물에 대한 빠른 명도가 필요한 상태였고, 이 사건 지하층 임차인인 전○○ 등에게 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상황이어서 빠른 명도에 어려움이 예상되었는데, 그럼에도 피고 유○○의 보조인인 피고 이○○과 정○○은 이 사건 지하는 보호법이 적용되지 않으며 전○○ 등에게 명도를 요구하면 계약만료일인 2014. 1. 2.에는 퇴거하기로 되어 있다고 설명하여 적극적 기망행위를 하였다.

나) 위와 같은 적극적 기망행위가 인정되지 않는다 하더라도, 공인중개사 업무를 하면서 피고 유○○, 이○○이 등기부상에 공시되지 않는 임대차 등에 대한 권리관계에 관하여 중개대상물확인설명서에 기재하고 설명을 하여야 함에도 전○○ 등의 계약갱신요구권을 설명하지 않았으므로 공인중개사법 제30조에 따라 원고에게, 피고 유○○, 이○○은 연대하여 원고의 손해액 81,000,000원을 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 피고 유○○와의 위 공제계약에 따라 그 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 피고 유○○, 이○○의 주장

피고 유○○, 이○○은 원고에게 이 사건 지하에 관하여 보호법이 적용되지 않는다고 말하여 기망행위를 한 사실이 없고, 오히려 이 사건 건물에 관한 임대차 현황을 비롯하여 보호법 적용 여부에 대하여도 설명을 하였다.

3) 피고 협회의 주장

원고들이 주장하는 손해는 이 사건 매매계약 이후의 임차인 퇴거를 위한 비용으로 지급된 것으로 이는 이 사건 계약과 상관이 없고, 공제약관 상의 '부동산 중개행위'에 해당하지 않아 '중개행위를 함에 있어 발생한 재산상 손해'가 아니다.

나. 손해배상책임에 관한 판단

1) 적극적 기망행위 관련 판단

갑 제12호증의 6, 제15호증의 3, 을가 제8호증의 8, 제32호증의 1의 각 기재에 의하면, 정○○이나 원고의 지인인 신○○의 진술에 정○○이 이 사건 지하층이 보호법의 적용을 받지 않는다는 취지로 말한 듯한 부분이 기재되어 있지만, 한편, 갑 제1호증, 제12호증의 9, 제13호증의 2 내지 5, 제21호증, 을가 제6호증의 2, 제8호증의 2, 제30, 31호증, 제32호증의 1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 황○○은 관련 형사 사건에서, 피고 이○○, 정○○이 계약체결과정에서 이 사건 지하에 관한 보호법 적용여부에 대하여 말한 사실 자체가 없다는 취지로 진술한 사실, 이 사건 계약서에도 보호법의 적용여부에 대하여는 전혀 기재되어 있지 않은 점, 원고의 지인인 신○○은 관련 정식재판 사건 법정에서 이 사건 계약 체결 당시 아무도 임대차보호법이 적용되는지 여부에 관하여는 언급이 없었고, 그 후 원고가 설계사무소에 갔을 때 그 설계사무소에서 임대차보호법 관련 얘기를 해서 그 때서야 문제가 되었다고 진술하고 있는 점, 관련 형사사건에서의 무혐의 결정 등에 비추어 보면, 앞서 든 사정만으로는

피고 유○○, 이○○ 등이 이 사건 계약 체결 당시나 그 전에 원고에게 이 사건 지하가 보호법의 적용 대상이 아니라고 적극적으로 기망한 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 적극적 기망행위를 전제로 한 원고의 피고 유○○ 등에 대한 주장은 이유 없다.

2) 공인중개사로서의 설명의무 위반으로 인한 피고 유○○의 책임

가) 관련 법리

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2013. 6. 4. 시행 법률 제11866호로 개정되기 이전의 것, 이하 '공인중개사법'이라 한다) 제25조 제1항, 같은 법 시행령(2013. 12. 5. 시행 대통령령 제24912호로 개정되기 이전의 것) 제21조 제1항은, 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항 등을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본·등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하도록 규정하고 있고, 같은 법 제25조 제2항 및 같은 법 시행령 제21조 제2항은 개업공인중개사로 하여금 그와 같은 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있으며, 위 의뢰인이 그 요구에 불응하는 경우에는 이를 중개의뢰인에게 설명하고, 중개대상물의 확인·설명서에 그에 관하여 기재하도록 규정하고 있다. 또한, 같은 법 제25조 제3항은 개업공인중개사가 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 때에는 위 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 일정한 기간 동안 그 사본을 보존하도록 하고 있다.

나아가, 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있으며(대법원 2013. 6. 28. 선고 2013다14903 판결 등 참조), 중개업자가 고의나 과실로 업무상의 일반적인 주의의무를 위반하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다73611 판결, 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 등 참조).

나) 공인중개사로서의 설명의무 위반의 점

(1) 갑 제1, 2, 제13호증의 2, 3, 제15호증의 2 내지 5, 제20 내지 23호증, 을 가 제6호증의 1, 2, 제14호증의 2, 제31호증, 제32호증의 1, 2 의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음의 사정들, ① 이 사건 계약서 특약사항에는 '제2조: 매수인은 각종 공부서류 및 현재 임차인의 임대차 계약서 등 현장을 확인하고 본 계약을 체결한다. 제4조: '지하1층 임차인의 승계 및 명도나 퇴거는 소유권이전 후 매수인이 하고, 지상 1층부터 5층까지 임차인은 잔금 지급 전까지 매도인이 명도 및 퇴거를 완료하여 양도하기로 하며 익일을 잔금일로 확정한다' 라고 기재되어 있어 명도 문제에 대한 사항이 기재되어 있기는 하지만, 전○○ 등의 보호법상 갱신요구권에 대한 언급은 기재되어 있지 않은데, 전○○ 등이 갱신요구권을 최대한 행사할 경우 원고는 3년 7개월 이후에나 이 사건 지하를 명도받을 수 있어 원고의 매매 목적은 달성되기 어려워 이러한 분쟁의 소지를 사전에 제거함이 상당함에도 이 사건 계약서 상 이에 대한 언급이 없는 것은 이 부분에 대한 이해가 부족한 상태에서 의논이 되었다고 보이는 점, ② 황○○, 신○○의 수사기관 및 형사재판에서의 진술이나 피고 유○○의 경찰에

서의 진술에 비추어 보더라도 이 사건 계약 체결 당시 지하층에 대한 보호법 적용대상 여부에 대한 논의가 없었던 것으로 보이는 점, ③ 원고가 이 사건 지하에 대한 명도 책임을 부담하기로 하고 매매대금 40,000,000원을 감액 받았는데, 이 사건 보호법의 적용여부가 문제되면서 실제 전○○ 등에게 지급한 비용이 150,000,000원인 사정 등을 고려하면 위 협의 당시에는 지하층의 임대차기간 종료일을 염두에 두고 비용계산을 한 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고 유○○, 이○○ 등이 원고에게 이 사건 계약 당시 이 사건 지하가 보호법의 적용대상이라고 고지하지 않았다고 봄이 상당하다.

(2) 이 사건 계약 당시 원고는 특별히 요양병원 설립이라는 매매의 목적을 언급하며 이 사건 지하를 비롯하여 이 사건 건물의 직접 점유의 이전 즉, 명도를 거래의 중요 사항으로 표현하였고, 피고 유○○는 이러한 당사자의 의사를 반영하여 이 사건 계약서에 이에 관한 내용을 따로 기재하였는데 공인중개사로서 피고 유○○는 원고가 이 사건 지하 등에 대한 명도를 받을 수 없는 법률상, 사실상의 제한 유무에 대하여 여러 방면에서 살펴보았어야 하고, 전○○ 등이 이 사건 지하에 관하여 보호법 상 갱신요구권을 행사하는 경우 원고가 2017. 1. 2. 까지는 이 사건 지하를 명도 받을 수 없다는 사정에 대하여도 이를 고지하고 자세히 설명하고 이러한 사정을 중개대상물확인 설명서에 기재하여야 함에도 불구하고 이러한 사정을 간과한 채 이 사건 계약을 체결하게 함으로써 공인중개사로서의 선량한 관리자의 주의의무와 신의성실의무를 다하지 못하였다고 할 것이므로 이로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 의무가 있다.

3) 피고 이○○에 대한 판단

피고 유○○가 위와 같이 부담하는 손해배상책임은 공인중개사로서 공인중개사법에 따른 설명의무 및 중개대상물확인설명서 기재의무 등을 위반하여 공인중개사법 제

30조에 따라 부담하는 책임인데, 위 인정사실에 의하면 피고 이○○은 단순히 중개보조원으로서 공인중개사의 업무를 사실상 보조하는 역할에 그치는 자이고, 공인중개사와 동일한 수준의 작위의무를 부담한다고 볼 수 없으므로, 공인중개사와 같은 선량한 관리자의 주의의무나 신의성실의무를 부담한다고 볼 수 없어, 피고 이○○의 원고에 대한 설명이 부족했다 하더라도 그 책임은 공인중개사인 피고 유○○가 부담하게 되는 것이고, 따로 피고 이○○이 공인중개사법에 따른 책임을 진다고 볼 수는 없어 원고의 피고 이○○에 대한 청구는 이유 없다.

4) 피고 협회에 대한 판단

가) 관련 법리

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라 한다)과 피고의 공제약관에서 공제금을 지급하기 위한 요건으로서 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어볼 때 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐 하는 중개업자의 주관적 의사를 기준으로 판단할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 아닌지에 따라 판단하여야 한다. 따라서 부동산매매계약을 알선하는 중개업자가 단순히 매매계약의 체결만을 알선하는데 그치지 아니하고 계약체결 후 중도금 및 잔금의 지급, 목적물의 인도 및 소유권이전등기의 경료 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 때에는 그러한 중개업자의 행위는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위로서 중개행위의 범주에 포함된다(대법원 2014. 7. 10. 선고 2012다42154 판결 등 참조).

나) 청구원인에 관한 판단

관련 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 피고 유○○가 원고에게 이 사건 계약 당시 이 사건 지하에 보호법 상의 갱신요구권이 적용되어 2014. 1. 2.에도 명도를 받지 못할 위험성이 있다는 점에 대한 설명을 하지 아니하여 공인중개사법 위반에 따른 책임이 있는 점은 앞서 본 바와 같고, 위 인정사실 및 앞서 든 각 증거, 갑 제 3, 5호증, 제19호증의 3, 을나 제3호증, 제15증의 3, 4, 제20 내지 23호증의 각 기재, 증인 전○○의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정, 즉 ① 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 건물의 명도 시기 등에 대한 문제가 거래상의 중요 사항이었던 사실, ② 이 사건 계약 상 이 사건 제1, 5층에 관한 명도는 매도인인 피고 황○○이 그 의무를 부담하기로 하였는데, 그 후 이 사건 제1, 5층에 관한 명도 문제가 발생하자, 원고와 피고 황○○은 잔금지급기일 이전인 2013. 5. 30. 매매대금에서 40,000,000원을 감액하기로 하고, 매수인인 원고가 이를 부담하며, 추가적인 문제가 발생할 경우를 대비하여 잔금 중 30,000,000원을 ○○공인중개사 사무실에서 보관하고, 명도비용이 추가로 발생할 경우 보관금액에서 정산하고 잔여분을 지급하기로 하는 내용의 합의를 하였는데, 피고 유○○가 이와 같이 계약 체결 이후에도 명도 문제에 관한 합의를 중재한 사정이 있는 점, ③ 이 사건 계약은 그 매매대금이 1,560,000,000원에 이르는 상당히 큰 금액이고, 이에 따른 중개수수료도 상당한 금액이어서 피고 유○○가 단순히 거래 알선에 그치는 역할을 한다고 보기는 어려운 점, ④ 원고는 유○○로부터 명도를 받기 위하여 150,000,000원을 지급하였는데, 피고 유○○가 이 사건 계약 당시 원고에게 이 사건 지하에 보호법이 적용된다는 점을 고지하였으면, 원고가 이 사건 계약을 체결하지 아니하였거나 또는 매매대금에서 감액한 40,000,000원 이상의

금액을 감액한 채 매매계약을 체결하였을 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 피고 유○○는 단순히 이 사건 계약의 체결만을 알선하는데 그치지 아니하고 계약 체결 후에도 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여하여 그 의무가 원만히 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 경우에 해당한다고 할 수 있어 이 사건 지하에 관한 명도 문제가 해결되지 아니하여 발생한 원고의 손해는 피고 유○○가 '중개행위를 함에 있어 발생한 재산상의 손해'에 해당한다.

다) 피고 협회의 주장에 관한 판단

(1) 이에 대하여 피고 협회는, 상가 권리금의 경우 임차인들 간의 내부적 문제에 불과하므로 원고가 전○○ 등을 퇴거시키기 위하여 지급한 권리금은 특별손해에 해당하며 피고 유○○, 이○○은 이 사건 지하에 관한 임대차의 권리금이 존재하였는지 여부를 알 수 없었으므로 피고 유○○, 이○○이 이를 책임져야 할 이유가 없고, 따라서 피고 협회도 이에 따른 공제금을 지급할 이유가 없다고 주장한다.

(2) 살피건대, 임차인이 있는 부동산에 대한 매매 계약에서 매도인의 매수인에 대한 인도의무에는 직접 점유의 이전 뿐만 아니라 간접 점유의 이전도 포함되는 것이어서 원고가 이 사건 지하를 명도 받기 위하여 전○○ 등에게 지급한 합의금은 특별손해에 해당하는 것이나, 한편, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 유○○는 이 사건 계약 당시 당사자들 사이에 명도 문제에 대한 해결이 중요한 사항이었음을 알고 있었던 점, 이와 같은 명도에 대한 책임을 반영하여 매매대금이 결정되기까지 하였던 점, 실제로 이 사건 1, 5층에 대하여는 명도 문제로 인하여 이 사건 계약 이후인 2013. 5. 30. 매매 잔금을 조정하기에 이른 점 등을 인정할 수 있고, 이에 비추어 보면 피고 유○○가 원고에게 보호법의 적용에 대한 설명의무를 이행하지 아니하면 요

양병원의 설립을 목적으로 하는 원고로서는 갱신요구권이 가능한 남은 기간에 대한 권리금 등을 지급하여서라도 명도 받을 수밖에 없는 사정을 알 수 있었다고 봄이 상당하여 피고 협회의 위 주장은 이유 없다.

다. 손해배상의 범위

1) 갑제5호증, 제14호증의 4, 5, 제15호증의 3, 제20호증, 을가 제15호증, 16호증의 2, 제32호증의 1의 각 기재, 증인 전○○의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 전○○ 등은 이 사건 지하에서 주점 및 노래연습장을 운영하면서, 약 월 5,000,000원 정도의 순이익을 얻고 있던 사실, 전○○ 등은 주점 및 노래연습장의 직전 사업자로부터 권리금으로 약 150,000,000원을 지급한 사실, 원고는 이 사건 지하의 명도를 위하여 전○○ 등에게 2013. 9. 경 주점 및 노래연습장에 대한 그 당시의 권리금 명목으로 135,000,000원, 계약기간 만료 전 사전 명도 보상금 명목으로 15,000,000원 합계 150,000,000원을 지급하기로 하고 2013. 10. 1. 이를 지급한 사실, 한편 원고는 이 사건 계약을 하면서 임대차 기간이 약 7개월 정도 남아 이 사건 지하에 대한 명도를 위한 추가 비용이 들어갈 수 있음을 예견하고, 이러한 명목으로 매매 대금 40,000,000원을 감액 받은 사실을 인정할 수 있고, 따라서 계약기간 만료 전 사전 명도 보상금 명목으로 지급한 15,000,000원은 원고의 손해라 할 수 없다.

2) 원고가 전○○ 등에게 지급한 권리금 명목의 135,000,000원은 원고와 전○○ 등 사이에 2013. 9. 경 이 사건 지하에서 주점 및 노래연습장 운영에 대한 권리금으로 평가한 금액이며 전○○ 등이 직전 사업자에게 지급한 권리금 및 월 순수익 규모를 고려하였을 때, 상당한 규모의 금액으로 볼 수 있고, 피고 유○○가 앞서 살펴 본 설명의 무 등을 이행하지 아니하여 발생한 원고의 손해액은 위 권리금 평가 당시에 남아있는

전체 계약기간 중 임대차계약 종료 이후 계약갱신요구권 행사가능기간인 3년에 해당하는 비율에 따라 계산한 금원 이내에서 원고가 구하는 81,000,000원으로 봄이 상당하다.

라. 손해배상책임의 제한

1) 관련 법리

부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 중개업자는 위임 취지에 따라 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무가 있고 그 주의의무를 위반할 경우 그로 인한 손해를 배상할 책임을 부담하게 되지만, 그로써 중개를 위임한 거래당사자 본인이 본래 부담하는 거래관계에 대한 조사·확인 책임이 중개업자에게 전적으로 귀속되고 거래당사자는 그 책임에서 벗어난다고 볼 것은 아니다. 따라서 중개업자가 부동산거래를 중개하면서 진정한 권리자인지 여부 등을 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정하는 경우, 중개의뢰인에게 거래관계를 조사·확인할 책임을 게을리 한 부주의가 인정되고 그것이 손해 발생 및 확대의 원인이 되었다면, 피해자인 중개의뢰인에게 과실이 있는 것으로 보아 과실상계를 할 수 있다고 보아야 하고, 이것이 손해의 공평부담이라는 손해배상제도의 기본원리에 비추어 볼 때에도 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 참조).

2) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 각 증거들, 을나 제2호증에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정 즉, ① 원고에게 요양병원을 설립하기 위하여 임차인들로부터 해당 부분의 직접 점유 이전을 받는 것이 중요한 사항이었다면, 원고로서는 만연히 중개인의 설명에만 의지하여 명도 관련 법률관계

를 확정지을 것이 아니라 임차인들에게 직접 임대차 관계를 비롯하여 직접 점유 이전의 가능 시기를 확인하여 그 시기에 대하여 판단하고 이를 기초로 매매 계약 체결 여부 및 그 대금을 결정하였어야 할 것임에도 이를 게을리 한 채 임대차계약을 체결한 점, ② 그럼에도 원고는 이 사건 지하층에 대하여 자신이 명도의 책임을 부담하여 명도 관련 위험을 안는 형태로 계약 내용을 정하였고, 그러한 계약 내용이 포함되어 매매대금이 정해진 점, ③ 피고 유○○ 내지 그 중개보조원인 피고 이○○ 및 정○○이 보호법 상 임차인의 갱신요구권에 대한 확인·설명 의무를 다하지는 못하였지만, 보호법 적용 요건이 되는 지하층의 임대차 내용에 대한 확인·설명 의무는 이행하여 원고 스스로 보호법 적용 여부에 대한 판단을 할 수 있는 기초자료는 모두 제시되어 있었던 점, ④ 한편 이 사건 부동산의 명도 문제가 이 사건 계약 당시 중요한 문제로 현출되었음에도 피고 유○○ 내지 피고 이○○, 정○○이 보호법의 적용 여부, 계약갱신요구권 성립 여부에 대한 확인·설명 의무를 다하지 못한 것은 단순한 부작위에 의한 과실로 평가하기에는 부족하며 그 과실의 정도가 가볍지 아니한 점 등을 종합적으로 고려하여, 피고 유○○ 및 피고 협회가 배상하여야 할 손해액을 40%로 제한한다.

마. 소결

1) 따라서 피고 유○○, 피고 협회는 공동하여 원고에게 32,400,000원(81,000,000원×40%) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 지연손해금의 기산점에 관하여 살피건대, 불법행위에 있어 위법행위 시점과 손해발생 시점 사이에 시간적 간격이 있는 경우에 불법행위로 인한 손해배상청구권의 지연손해금은 손해발생 시점을 기산일로 하여 발생한다고 보아야 할 것이므로 피고 유○○은 원고의 실제 손해 발생일(권리금 등을 전○○에게 지급한 날)인 2013. 10. 1.부터

의 지연손해금 지급의무를 부담한다.

3) 피고 협회는 공제금의 지급을 청구 받으면 60일 이내에 청구 서류 내용의 진위를 검토하고 심사보상심의위원회의 심의를 마친 후 공제금을 지급할 의무를 지며 60일이 경과한 날부터 지체책임을 진다고 봄이 상당하므로(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870판결 등 참조) 공제보상신청일 즉, 이 사건 소장부분 송달일인 2014. 6. 30.로부터 60일이 경과한 2014. 8. 30.부터의 지연손해금 지급의무를 부담한다.

4) 따라서 피고 유○○와 피고 협회는 공동하여 32,400,000원 및 이에 대하여 피고 유○○는 2013. 10. 1.부터, 피고 협회는 2014. 8. 30.부터 이 사건 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2015. 6. 4.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 황○○에 대한 청구에 관한 판단

가. 고지의무 위반에 따른 불법행위 손해배상청구

1) 원고의 주장

피고 황○○은 이 사건 지하에 보호법이 적용된다는 것을 알고 있었고, 그러한 사정은 이 사건 매매의 효력이나 채무의 이행에 장애를 가져와 매수인인 원고가 이 사건 지하에 대한 권리를 확보하지 못할 위험이 생길 수 있다는 것을 알면서도 이러한 사정을 원고에게 알리지 않음으로써 신의성실원칙에 따른 고지의무를 위반하였으니 이에 따른 손해를 배상하여야 한다.

2) 판단

가) 재산적 거래관계에 있어서 계약의 일방 당사자가 상대방에게 계약의 효력에

영향을 미치거나 상대방의 권리 확보에 위험을 가져올 수 있는 구체적 사정을 고지하였다면 상대방이 계약을 체결하지 아니하거나 적어도 그와 같은 내용 또는 조건으로 계약을 체결하지 아니하였을 것임이 경험칙 상 명백한 경우 계약 당사자는 신의성실의 원칙상 상대방에게 미리 그와 같은 사정을 고지할 의무가 있다. 그러나 이때에도 상대방이 고지의무의 대상이 되는 사실을 이미 알고 있거나 스스로 이를 확인할 의무가 있는 경우 또는 거래 관행상 상대방이 당연히 알고 있을 것으로 예상되는 경우 등에는 상대방에게 위와 같은 사정을 알리지 아니하였다고 하여 고지의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2014. 7. 24. 선고 2013다97076 판결 등),

나) 이 사건 계약 당시 원고는 요양병원 설립을 위하여 이 사건 건물을 매수한다고 하여 이에 대한 명도 문제가 논의되었던 사실은 앞서 본 바와 같고, 증인 전○○의 증언, 갑 제11호증의 1의 기재에 의하면, 피고 황○○은 2013. 3. 초순 경 전○○에게 찾아와 이 사건 지하가 보호법에 적용대상인지를 물었고, 이에 전○○은 주점과 노래연습장은 본인과 본인의 처 앞으로 나누어 신고 되어 있기 때문에 당연히 보호법에 적용된다고 답변을 하자 피고 황○○이 이 사건 지하층의 계약기간이 많이 남았고, 보호법에 적용되기 때문에 건물을 팔려고 해도 잘 안되고 어렵다고 말한 사실, 그럼에도 피고 황○○이 원고에게 이 사건 지하에 보호법이 적용된다는 고지를 하지 아니한 사실은 인정할 수 있으나 한편, 갑 제1호증, 제13호증의 2, 3, 제15호증(각 가지번호 포함), 제20 내지 23호증, 을가 제30 내지 32호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을나 제2호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 계약에 따른 명도 관련 문제도 이 사건 계약과 함께 피고 유○○, 그 중개보조원인 이○○, 정○○의 중개 하에 논의 되어 온 점, ② 이 사건 계약 시 원고

는 이 사건 지하에 관한 임대차계약서를 교부 받아 이를 확인하였던 점, ③ 이 사건 건물에 관한 매매계약서 특약사항에 이 사건 지하에 관하여 주점, 노래방의 임차조건을 합하여 보증금 30,000,000원, 월 차임 1,500,000원으로 기재하였는데, 합하여 기재하더라도 보호법상의 보호금액인 180,000,000원을 초과하지 아니하여 원고 또한 보호법의 적용 여부를 알 수 있는 사정이 다 드러나 있었던 점, ④ 원고는 피고 황○○이 있는 자리에서 1층부터 공사를 시작하면 되기 때문에 지하에 관하여는 기한이 남아도 관계 없고, 요양병원의 인, 허가를 받는데도 지하층이 당장 필요하지는 않다고 말하였고, 위 지하층의 명도는 원고가 책임지기로 하고 계약이 이루어진 점, ⑤ 통상적으로는 임대인의 지위를 승계하기만 하면 간접점유의 이전 만으로도 부동산 매도인의 인도 의무 이행을 다한 것이며 보호법의 적용을 받는 임차인이 있는 상태에서도 부동산의 매매 거래는 얼마든지 가능하고 이러한 유형의 거래가 보편화 되어 있는 점 등에 비추어 보면, 피고 황○○이 계약관계의 내용을 모두 밝힌 이상 그 법률적 효력으로 보호법이 적용된다는 내용의 고지를 하지 않았다 하더라도 그것만으로 위법행위가 된다거나 신의칙상 위반행위를 한 것으로 볼 수 없고, 따라서 이를 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

나. 민법 제580조 하자담보책임에 대한 청구

1) 원고는, 이 사건 계약 당시 이 사건 지하를 곧바로 명도받을 수 없는 사정이 되었고, 이는 이 사건 지하에 관한 하자이므로 피고 황○○은 매도인으로서 민법 제580조의 하자담보책임을 부담하여야 한다고 주장한다.

2) 살피건대, 매매의 목적물이 계약 당시 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에

계 민법 제580조 소정의 하자담보책임을 부담하지만, 위와 같은 하자의 존부는 매매계약 성립시를 기준으로 판단하여야 할 것인바(대법원 2000. 1. 18. 선고 98다18506 판결), 이 사건 지하가 보호법의 적용 대상이 되어 갱신요구권의 행사 가능 기간 동안 원고가 이에 대한 명도를 받을 수 없는 가능성이 있다는 점이 계약 당시 이 사건 계약 목적물에 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성능을 결여하였다고 볼 수 없고, 이 사건 계약 당시 이 사건 지하에 대한 보호법의 적용 여부에 대하여는 당사자들 사이에서 언급이 없었던 점은 앞서 본 바와 같으므로 이를 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 해당한다고 볼 수도 없다.

따라서 원고의 위 주장도 이유 없다.

다. 임대료, 공과금, 원상회복 비용에 대한 청구

1) 인정사실

가) 이 사건 계약 당시 이 사건 건물 지상 1층부터 5층까지는 피고 황○○이 잔금 지급일인 2013. 5. 24. 전까지 원고에게 당시 임차인들의 퇴거를 완료한 다음 인도하기로 약정하였다.

나) 그 이후인 2013. 5. 30. 재약정을 통하여 원고가 이 사건 1층, 5층에 관한 명도 책임을 부담하기로 하면서 원고의 명도 관련 비용을 고려하여 매매대금에서 추가로 40,000,000원을 공제하기로 하였고, 추가 문제 발생을 대비하여 잔금 중 30,000,000원은 ○○공인중개사사무실에서 보관하기로 하여 명도 비용 추가 발생 시 이 돈에서 정산하기로 하였으며, 이 사건 건물에 관한 잔금 및 등기 이전은 2013. 5. 31. 하기로 정하였다.

다) 그러나 2013. 5. 31. 피고 황○○은 이 사건 1층, 5층의 명도에 대한 책임을

다시 부담하기로 하고, 72,300,000원의 비용을 들여 이 사건 1층에 관하여는 2013. 6. 20.에 이 사건 5층에 관하여는 2013. 7. 4. 원고에게 명도를 하여 주었고, 이에 따라 원고는 2013. 6. 19. 1층과 5층에 관한 명도 관련 비용으로 공제받은 40,000,000원을 위 피고에게 반환하였다.

라) 이 사건 1층에 관하여, 피고 황○○은 2012. 1. 25.부터 10개월을 임대기간으로 하여 김○○에게 보증금 35,000,000원, 차임 월 2,000,000원에 임대하였고, 이 사건 5층에 관하여는 2012. 7. 30.부터 2013. 7. 30.까지를 임대기간으로 하여 변○○에게 보증금 10,000,000원, 차임 월 1,000,000원으로 정하여 임대하였는데, 이 사건 1, 5층 모두 그 용도는 근린생활시설이고, 실제로 1층은 오락실, 5층은 사무실로 운영되었다.

마) 피고 황○○은 2013. 6. 5. 원고에게 소유권이 이전된 이후인 2013. 6. 1.부터 2013. 6. 20.까지의 이 사건 지하에 관한 임대료 1,000,000원(월 차임 1,500,000×20/30)을 수령하였다.

바) 이 사건 5층에 관하여, 피고는 2013. 7. 4. 원고에게로의 명도 시점까지 실제로 제세공과금등을 관리하였는데 임차인인 변현주로부터 전기료 등을 지급받았으나 이를 납부하지 아니하여 원고가 아래와 같이 납부하였다.

	납부 내용	금액
1	2013. 5. 5.부터 같은 해 6. 4.까지의 전기료	2,208,880
2	2013. 6. 5.부터 같은 해 7. 4.까지의 전기료	1,832,800
3	2013. 4. 4.부터 같은 해 6. 3.까지의 수도료	161,740
4	2013. 6. 4.부터 같은 해 8. 3.까지의 수도료	55,153원
	합계	4,258,570

사) 원고는 이 사건 지하를 제외한 이 사건 건물의 내부 인테리어의 철거 등 원

상회복 비용으로 15,000,000원을 지급하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 7 내지 10호증, 14호증의 8의 각 기재, 변론 전체의 취지

2) 이 사건 지하에 관한 임대료 청구

위 기초사실 및 인정사실에 의하면, 2013. 5. 31. 이 사건 지하에 관한 소유권이 원고에게 이전되었고, 이 사건 지하의 임차인은 보호법에 따른 대항력이 있다할 것이어서 임대인으로서의 지위 또한 원고에게 승계되었다고 봄이 상당하다 할 것인데, 피고 황○○은 권리 승계 및 명도 문제 등의 분쟁이 계속하여 발생함을 기화로 임차인인 전○○ 등으로부터 2013. 6. 1.부터 같은 월 20.까지의 임대료를 지급받았으므로, 원고에게 이미 지급받은 임대료를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

따라서 피고 황○○은 원고에게 지하 층 임대료 1,000,000원 및 이에 대하여 피고 황○○이 위 임대료를 수령한 2013. 6. 5.부터의 법정이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3) 이 사건 1층, 5층에 관한 임대료 청구

가) 당사자들의 주장

(1) 원고는, 이 사건 1층, 5층에 관한 소유권 이전 시점은 2013. 5. 31.이고 피고 황○○이 원고에게 이 사건 1층을 명도한 시점은 2013. 6. 20.이고, 이 사건 5층을 명도한 시점은 2013. 7. 4.이므로 이 기간 동안의 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 2013. 5. 31. 소유권이 원고에게 이전된 이상 위 일자 이후의 임대료는 원고가 임차인으로부터 지급받아야 할 것이며, 2013. 5. 30. 원고와

피고 황○○ 사이에 이 사건 1층의 명도를 2013. 6. 20. 까지 완료하기로 하였으므로 이에 따라 2013. 6. 20. 이 사건 1층의 명도를 원고에게 한 이상 피고 황○○이 원고에게 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무는 없다. 이 사건 5층에 관하여도 마찬가지로 이유에서 원고에게 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무는 없다.

나) 판단

(1) 임대인으로서의 지위 승계

위 인정사실에 의하면, 이 사건 1층은 오락실로, 이 사건 5층은 사무실로 각 사용되고 있어 상가건물의 임대차에 해당하는 것으로 추정되고, 이 사건 1층의 보호법 제2조 제2항에 따른 산정 금액은 235,000,000원이고, 이 사건 5층의 산정금액은 110,000,000원이어서 이 사건 1층은 보증금 한도 180,000,000원을 초과하여 보호법의 적용 대상이 아니며, 이 사건 5층은 위 한도를 초과하지 아니하여 보호법의 적용 대상이다.

따라서 이 사건 1층의 임차인은 보호법상 대항력이 없어 원고는 피고 황○○의 임대인으로서의 지위를 승계 받지 아니하고, 이 사건 5층의 임차인은 보호법상 대항력이 있으므로 원고는 피고 황○○의 임대인으로서의 지위를 승계 받는다.

(2) 이 사건 1층에 관한 부당이득의 성립 여부

원고와 피고 황○○이 2013. 5. 30. 재약정을 통하여 원고가 이 사건 1층, 5층에 관한 명도 책임을 부담하기로 하면서 원고의 명도 관련 비용을 고려하여 매매대금에서 추가로 40,000,000원을 공제하기로 하였다가 그 후에 피고 황○○이 2013. 6. 20.까지 이 사건 1층에 대한 명도 책임을 부담하기로 하고, 위 피고가 2013. 6. 20. 원고에게 이 사건 1층을 명도해 주었고, 원고는 2013. 6. 19. 추가 공제해 있던

40,000,000원을 피고 황○○에게 반환한 사실은 앞서 본 바와 같은데, 이는 원고와 피고 사이의 최종 약정에 기해 결국 이 사건 매매계약에 기초한 이 사건 1층의 명도의무가 2013. 6. 20.까지 연기되었다고 볼 것이므로, 매매계약에 있어서 다른 특별한 약정이 없이 명도의 기한이 연기되면, 명도시까지의 관리 및 사용권한이 매도인에게 있다고 보는 것이 상당한 점, 원고 또한 위 명도가 늦어진 기간 동안 매매잔대금 중 40,000,000원을 지급하지 아니한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 1층에 대한 2013. 6. 20.까지의 사용 권한은 피고 황○○에게 있다고 할 것이어서 위 기간까지의 이 사건 1층에 대한 임료 상당 부당이득을 구하는 원고의 주장은 이유 없다.

(3) 이 사건 5층에 관한 부당이득의 성립 여부

이 사건 5층의 임차인은 대항력이 있으므로 원고는 피고 황○○으로부터 임대인으로서의 지위를 승계받았다 할 것이어서, 피고 황○○은 2013. 5. 31. 이 사건 5층에 관한 소유권을 원고에게 이전함으로써 임대인으로서의 지위에서 벗어나게 되고, 원고는 임차인인 변○○에게 그 차임을 수령하면 족하다 할 것이다. 따라서 원고가 임차인 변○○에게 그 지급을 청구할 수 있음은 별론으로 하고, 임대인의 지위에서 벗어나 더 이상 간접점유자로서의 지위에 있지 아니한 피고 황○○이 원고에게 2013. 5. 31. 이후의 차임 상당의 이득을 얻었다고 볼 수 없어 원고의 위 주장은 이유 없다.

또한, 원고는 이 사건 5층 보증금 10,000,000원에 대한 금융이익 상당에 대하여도 부당이득의 지급을 구하나, 피고 황○○에게 이 사건 5층 보증금 10,000,000원에 대하여 명도가 이루어진 시기까지 보유한 이익이 있었다고 보더라도 한편, 피고 황○○이 이 사건 1층, 5층의 명도가 지체되는 것과 관련하여 이 사건 매매잔대금 중 40,000,000원을 소유권이전등기시에 교부받지 못한 채 이 사건 1층 명도 즈음인 2013. 6. 19. 지

급받았고, 또 명도 관련 추가 비용으로 30,000,000원을 ○○공인중개사사무소에 맡겨 둔 사정 등을 고려하면, 위 피고가 5층 명도가 지체되면서 위 보증금에 대한 금융이익 상당의 이득을 얻었다거나 원고가 위 금융이익 상당의 손해를 입었다고 단정할 수 없어 원고의 위 주장도 이유 없다.

4) 이 사건 5층에 관한 공과금 청구

가) 당사자들의 주장

(1) 원고는, 소유권이 이전된 이후에도 피고 황○○이 2013. 7. 4. 명도 시점까지 이 사건 5층을 관리하였는데 임차인이 피고 황○○에게 전기료 등을 지급하였음에도 피고는 이를 대납하지 않아 결국 원고가 이를 납부하였으니 피고 황○○은 원고에게 총 4,258,570원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 이에 대하여 피고는, 약약서(갑 제3호증, 을가 제11호증)의 기재에 의하면, 매수인인 원고가 2013. 5. 30. 이후 이 사건 1층, 5층의 명도를 책임지기로 하였으므로 피고 황○○은 2013. 5. 31. 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기의무를 이행함으로써 매도인으로서의 모든 의무를 이행하였고, 따라서 2013. 5. 31. 이후 부분에 대한 공과금에 대하여는 원고와 당해 임차인들 사이에 해결하여야 할 문제이지 피고 황○○이 이를 납부할 의무가 없다고 주장한다.

나) 판단

갑 제17호증의 기재에 의하면, 이 사건 계약 특약사항에는 '잔금 시 각종 세금 및 제세공과금은 매도인이 정산 처리한다, 지상 1층부터 5층까지 임차인은 잔금 지급 전까지 매도인이 명도 및 퇴거를 완료하여 양도하기로 하며 익일을 잔금일로 확정한다'라고 기재되어 있는 사실을 알 수 있고, 원고와 피고 황○○ 사이에 최종적으로

이 사건 5층의 명도는 위 피고가 책임지기로 하고 위 피고가 이를 이행한 사실은 앞서 본 바와 같은데, 전기료, 수도료는 1차적으로 그 부동산을 실제 점유하는 자가 납부할 책임이 있어 매수인이 그 소유권을 이전 받았다고 하여 아직 직접 점유 이전을 받지 아니한 상태에서 곧바로 직접 점유를 하기 이전의 전기료, 수도료를 납부할 책임이 있다고 보기 어렵고, 위 특약사항 또한 직접 점유 관계를 전제로 비용부담을 약속한 것으로 보이는 사정에 비추어 보면, 전기료, 수도료 등의 공과금에 대하여는 원고와 피고 황○○ 사이에 직접 점유의 이전시기 즉, 명도 시점을 기준으로 그 의무를 부담하기로 약정하였다고 보는 것이 당사자들의 의사에 합치된다.

따라서, 피고 황○○은 원고에게 이 사건 1층, 5층의 전기료 및 수도료로서 원고가 직접점유하기 이전의 사용분을 원고가 대납한 위 4,258,570원을 지급할 의무가 있다.

나아가 원고는 위 4,258,570원에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있으나, 부당이득 반환의무는 기한의 정함이 없는 채무로서 이행의 청구가 있을 때 그 이행기에 도달하였다고 할 것이어서, 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터의 지연손해금을 초과하는 범위의 지연손해금 지급 청구 부분은 이유 없다.

5) 인테리어 철거 등 원상회복비용 청구

가) 원고는, 피고 황○○이 이 사건 1층에서 5층까지의 건물을 명도할 때 내부 인테리어를 철거하고 원상회복하여 명도하기로 약정하였는데, 원고는 이러한 원상회복 비용으로 15,000,000원을 지급하였으니 피고 황○○은 이를 반환하여야 한다고 주장한다.

나) 살피건대, 원고가 이 사건 1층에서 5층 건물의 원상회복비용을 15,000,000원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 피고 황○○이 인테리어를 철거하여 원상회복

된 상태에서 이 사건 건물을 원고에게 인도하기로 약정하였다는 점을 입증할 만한 증거가 없고, 통상적으로 부동산의 매매에 있어서 매도인은 현상 그대로의 상태로 인도하면 그것으로 족하다 할 것이므로, 이에 대한 원고의 주장은 이유 없다.

6) 소결

따라서 피고 황○○은 이 사건 지하층에 관한 임료 상당 부당이득금 1,000,000원과 이 사건 5층에 관한 공과금 합계 4,258,570원을 합한 5,258,570원 및 그 중 위 1,000,000원에 대하여는 위 금원을 받은 날인 2013. 6. 5.부터, 위 4,258,570원에 대하여는 이 사건 소장부분 송달일 다음날인 2014. 7. 2.부터 각 이 사건 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2015. 6. 4.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면, 원고의 피고 협회, 유○○, 황○○에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 이○○에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판단한다.

재판장 판사 서경희

 판사 김동혁

판사 곽동준