

서울중앙지방법원

제 17 민 사 부

판 결

사 건 2010가합60252 손해배상
원 고 1. 임○○
2. 한○○
원고들 소송대리인 법무법인 자연수
담당변호사 최재원, 백광현

피 고 1. 이○○
2. 박○○
3. 한국공인중개사협회
서울 관악구 봉천동 930-42
대표자 이사 이종열의 직무대행자 장현길

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 정률
담당변호사 김현미

변 론 종 결 2012. 3. 16.
판 결 선 고 2012. 4. 13.

주 문

1. 원고들에게

가. 피고 이○○, 박○○은 각자 171,362,570원 및 이에 대한 2008. 9. 6.부터 2012. 4. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고,

나. 피고 한국공인중개사협회는 피고 이○○, 박○○과 각자 위 돈 중 93,245,000원 및 이에 대한 2008. 9. 6.부터 2012. 4. 13.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

2. 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 이○○, 박○○ 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고들이, 나머지는 피고 이○○, 박○○이 각 부담하고, 원고들과 피고 한국공인중개사협회 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고들이, 나머지는 피고 한국공인중개사협회가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고들에게 피고 이○○, 박○○은 각자 342,725,140원, 피고 한국공인중개사협회는 피고 이○○, 박○○과 각자 위 돈 중 100,000,000원 및 각 이에 대한 2008. 9. 6.부터 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

(원고들의 예비적 청구취지는 주위적 청구취지의 금액만을 감축한 것이므로 이는 소송상 예비적 청구라고 할 수 없어 별도로 기재하지 않는다.)

이 유

1. 기초사실

가. 매매계약 체결

원고들은 2008. 9. 5. 공인중개사 피고 이○○과 그의 중개보조원 피고 박○○의 중개로 별지 목록 1 기재 주택(이하 '4**호'라 한다)을 이공△(등기부상 소유자), 박수△(실소유자)으로부터 매수하고, 2008. 9. 6.(매매계약서에는 계약 체결일이 2008. 9. 5.로 기재되어 있다) 피고 이○○, 박○○의 중개로 별지 목록 2 기재 주택(이하 '5**호'라 하고, 4**호, 5**호를 합하여 '이 사건 각 주택'이라 한다)을 이공△, 박수△으로부터 매수하였다.

나. 소유권이전등기 및 소유권이전청구권가등기 경로

1) 원고들은 4**호에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 서울동부지방법원 송파등기소 2008. 10. 22. 접수 제74***호로 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고들은 5**호에 관하여 2008. 9. 5. 매매예약을 원인으로 하여 같은 등기소 2008. 10. 22. 접수 제74***호로 각 1/2지분에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳤다(원고들은 5**호를 전매할 생각으로 소유권이전등기를 마치지 않았다).

다. 이 사건 각 주택의 면적 및 4**호에 대한 이행강제금 부과

1) 4**호는 사용승인받은 면적이 53.3㎡이고, 무단증축된 면적이 55.38㎡이며, 5**호는 사용승인받은 면적이 31.36㎡이고, 무단증축 면적이 21.94㎡이다.

2) 송파구는 2008. 11. 21. 원고들에게 4**호가 위와 같이 건축법 위반(무단증축) 건축물에 해당되므로 그 위반사항을 시정할 것을 계고하는 1차 안내장을 발송하였고, 위 안내장은 그 무렵 원고들에게 송달되었다.

3) 송파구는 2008. 11. 21. 이공△에게 5**호가 위와 같이 건축법 위반 건축물(무단증

축)에 해당되므로 그 위반사항을 시정할 것을 재차 독촉하는 2차 안내장을 발송하였다.

4) 4**호에 관하여는 2009. 3. 23., 5**호에 관하여는 2009. 1. 12. 집합건축물대장에 위 건축법 위반 사실이 등록되었다.

5) 위와 같은 무단증축으로 4**호에 대하여 2009년에는 12,580,750원, 2010년에는 12,349,740원, 2011년에는 13,429,650원의 이행강제금이 부과되었고, 5**호에 대하여 2009년에는 4,108,440원, 2010년에는 3,914,090원의 이행강제금이 부과되었다.

라. 원고들의 박수△, 이공△에 대한 소송

원고들은 박수△, 이공△를 상대로 '이 사건 각 주택이 불법 건축물로서 매년 20,000,000원 가량의 이행강제금이 부과되고 이 때문에 종전 소유명의인은 경찰조사까지 받은 적이 있음에도 이를 고지하지 않고 이 사건 각 주택을 원고들에게 매도하였다(기망)'는 이유로 매매계약을 취소하고 이에 따른 원상회복과 손해배상을 구하는 소를 제기 하여(서울동부지방법원 2009가합929), '박수△, 이공△는 연대하여 원고들에게 536,265,000원을 지급하고, 4**호에 관한 원고들 명의 소유권이전등기의 말소등기절차를 인수하라'는 판결을 선고받았다(박수△은 공시송달에 의한 판결, 이공△는 자백간주 판결).

마. 공제계약 체결

피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위한 공제사업자로서 피고 이○○과 2008. 6. 17. 공제금액 50,000,000원, 공제기간 2008. 6. 28.부터 2009. 6. 27.까지인 공제계약을 체결하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 12, 20호증, 갑 제5, 8, 13호증의 각 1, 2, 을 제3호증의 1, 2, 을 제4호증의 각 기재, 이 법원의 송파구청장에 대한 사실조회

결과, 변론 전체의 취지

2. 손해배상책임의 발생

가. 부동산중개업자는 민법 제681조에 의하여 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의으로써 의뢰받은 중개업무를 처리하여야 할 의무가 있고, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라 한다) 제25조 제1항 제2호에 의하여 중개가 완성되기 전에 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용 제한사항을 확인하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하며, 공인중개사법 제30조 제1항에 의하여 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 이 사건에 관하여 보전대, 4**호는 사용승인 받은 면적의 2배를 넘는 면적으로 건축되었고, 5**호도 사용승인 받은 면적의 1.7배에 달하는 면적으로 건축되었음은 앞서 본 바와 같고, 피고 박○○ 본인신문결과에 의하면 원고들에게 이 사건 각 주택을 소개한 피고 박○○은 당시 부동산 중개업무에 2년 이상 종사한 경력을 가지고 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 위 인정사실에 비추어 보면 피고 박○○으로서 이 사건 각 주택의 무단증축 부분이 (구체적으로 몇 m²인지는 몰랐다고 하더라도) 상당히 넓다는 사실을 알 수 있었을 것으로 보이고, 그와 같은 상당히 넓은 면적이 무단증축되어 있는 부동산을 중개하는 사람으로서 매수인에게 그러한 사실을 상세히 설명하고 무단증축된 부동산을 매수함으로써 받을 수 있는 불이익(즉, 철거명령, 이행강제금 부과 가능성 등)에 관하여 정확히 알려 줄 업무상 주의의무가 있다고 할 것인바, 을 제1, 2호증의 각 2의 각 기재, 피고 박○○ 본인신문결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 박○○은 원고들에게 '이 사건 각 주택에 무단증축된 부분이 있다. 이행강제금을 일정 기간 내면 한시적으로

양성화된 사례가 있다'는 정도의 설명만을 한 사실을 인정할 수 있다.

다. 비록 원고들이 이 사건 각 주택에 무단증축된 부분이 있다는 사실을 알면서도 이 사건 각 주택을 매수하였다고 하더라도 이러한 사정은 아래에서 보는 바와 같이 과실상계에서 고려될 수 있을 뿐이고 이로 인하여 중개인의 위 설명의무가 면제되는 것은 아니라고 할 것인바, 피고 박○○에게는 중개행위를 함에 있어서 필요한 설명의무를 다하지 못한 과실이 있다고 봄이 상당하고, 중개보조원인 피고 박○○의 중개행위는 공인중개사법 제15조 제2항에 의하여 고용인인 피고 이○○의 행위로 간주되므로, 피고 이○○, 박○○은 각자 위 피고들의 과실로 인해 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 공제계약에 따라 공제금액의 한도 내에서 피고 이○○, 박○○과 각자 원고들의 위 손해를 배상할 책임이 있다.

3. 손해배상책임의 범위

가. 손해

피고 이○○, 박○○의 불법행위로 인하여 원고들이 입은 손해는 위 피고들로부터 이 사건 각 주택에 관하여 정확하고 충분한 설명을 듣지 못하고 이를 매수함으로써 지출하게 된 돈이라고 할 것인바(매매계약서에는 4**호의 매매대금이 431,500,000원, 5**호의 매매대금이 233,000,000원으로 기재되어 있으나 실제로 원고들이 매도인에게 지급한 매매대금은 아래 표 기재와 같다), 아래 표 기재 각 증거에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들이 합계 567,625,140원을 지출하였음을 알 수 있으나, 원고들은 위 피고들에 대하여 손해배상금으로 342,725,140원의 지급을 구하므로, 원고들이 구하는 342,725,140원을 기준으로 손해액을 산정한다.

내역	상세 내역 및 금액		증거
매매대금	4**호 계약금 10,000,000원		갑 제6호증
	4**호 중도금 10,000,000원		
	5**호 계약금 10,000,000원		
	5**호 중도금 10,000,000원		
	4**호 농협 근저당권 피담보채무 323,260,080원	대출금 318,000,000원	갑 제3호증, 갑 제21호 증의 1, 2
		연체이자 3,479,280원	갑 제3, 6, 19호증, 갑 제21호증의 2 (농협 연체이자, 중도상환수수료 및 5**호 연체이자를 합하여 7,100,000원 입금)
		중도상환 수수료 1,780,800원	
	5**호 근저당 연체이자 1,802,442원		
	1층 주차방 임대차보증금 20,000,000원		갑 제1호증
	4**호 이경△ 근저당권 피담보채무 65,000,000원 (실제 피담보채무액은 70,000,000원 이나 5,000,000원은 면제받음)	45,000,000원	갑 제3, 22호증
20,000,000원		갑 제7호증 (84,437,478원 교부)	
4**호 잔금 64,437,478원			
합계 514,500,000원			
이행강제금	38,360,140원	2009년 12,580,750원	갑 제13호증의 1, 2, 갑 제20, 26호증, 갑 제25 호증의 1 내지 4, 이 법 원의 송파구청장에 대한 사실조회결과
		2010년 12,349,740원	
		2011년 13,429,650원	
등기비용	6,600,000원	4**호 6,040,000원	갑 제9호증의 1, 2
		5**호 560,000원	

취득세	4**호 4,315,000원		갑 제9호증의 3
중개수수료	2,650,000원	4**호 1,720,000원	갑 제10호증의 1, 2
		5**호 930,000원	
이사비용	4**호 1,200,000원		갑 제11호증
합계	567,625,140원		

나. 과실상계

원고들로서도 매매계약 체결 당시 이 사건 각 주택이 무단증축되었다는 설명을 들었으면 그 무단증축 정도, 이로 인하여 이 사건 각 주택 및 그 소유자에게 취해질 수 있는 각종 제재 등에 관하여 나름대로 확인하여야 할 주의의무가 있었음에도 이를 게을리한 과실이 인정되는바, 그 과실의 비율은 50%로 봄이 상당하므로, 이를 손해배상의 범위를 정함에 있어서 참작하기로 한다.

다. 피고 협회의 주장에 관한 판단

1) 피고 협회의 주장

피고 협회는 피고 이○○과의 공제계약에 따라 공제가입금액인 50,000,000원 한도 내에서 손해배상금을 지급할 의무를 부담하므로, 50,000,000원을 초과하는 부분에 관하여는 배상할 의무가 없다고 주장한다.

2) 판단

개정 전 피고 협회의 공제약관 및 공제사업취급예규에서 '피고 협회가 보상하는 금액은 공제가입금액을 한도로 한다'고 규정한 의미는 부동산중개행위로 인하여 발생한 '공제사고 1건당 보상한도'를 정한 것으로 해석될 뿐, 1인의 공제가입자에 관하여 '공제기간 동안 발생한 모든 공제사고에 대한 총 보상한도'를 정한 것이라고는 볼 수 없다(대법원

2008. 4. 10. 선고 2007다39949 판결 참조). 또한 개정된 공제약관이 2009. 1. 1.부터 시행되었다고 하더라도 개정된 약관의 효력이 그 이전의 약관에 기하여 체결된 공제계약에 까지 당연히 미친다고 볼 수 없다.

앞서 본 바와 같이 피고 이○○은 2008. 6. 17. 피고 협회와 공제계약을 체결하였으므로 개정 전 공제약관에 기하여 공제계약을 체결하였는바, 피고 이○○의 중개행위에 따른 피고 협회의 보상한도는 각 사고당 50,000,000원이라고 할 것이므로, 피고 협회는 4**호 중개와 관련하여 위 보상한도인 50,000,000원에 대하여, 5**호 중개와 관련하여 43,245,000원[= 원고들의 청구액 중 5**호 부분 86,490,000원{매매대금 85,000,000원(= 계약금 10,000,000 + 중도금 10,000,000원 + 4**호 이경노 근저당권 피담보채무 65,000,000원) + 등기비용 560,000원 + 중개수수료 930,000원} × 과실상계 50%]에 대하여 보상책임을 부담한다.

라. 소결론

따라서 원고들에게 피고 이○○, 박○○은 각자 171,362,570원(= 342,725,140원 × 50%), 피고 협회는 피고 이○○, 박○○과 각자 93,245,000원(= 50,000,000원 + 43,245,000원) 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 2008. 9. 6.(4**호에 관한 매매 계약 체결일 다음날이자 5**호에 관한 매매계약 체결일)부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2012. 4. 13.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결 론

따라서 원고들의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나

머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 염원섭

 판사 나우상

 판사 유성현

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

서울 송파구 △△동 **~4 △△빌

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 송파구 △△동 **~4 대 186.9m²

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 제4**호 철근콘크리트구조 41.54m²

(대지권의 표시)

소유권대지권 186.9분의 49.2.

2. (1동의 건물의 표시)

서울 송파구 △△동 **~4 △△빌

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 다세대주택

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 송파구 △△동 **~4 대 186.9m²

(전유부분의 건물의 표시)

제5층 제5**호 철근콘크리트구조 31.36m².

(대지권의 표시)

소유권대지권 186.9분의 23.2. 끝.