

부 산 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2012나1686 전세금반환 및 손해배상
원고, 피항소인 박○○
충남 연기군 ○○면
소송대리인 법무법인 국제
담당변호사 이기웅
피고, 항소인 ○○○○중개사협회
서울 관악구 ○○동
대표자 이사 이○○의 직무대행자 장○○
소송대리인 변호사 심우섭
제 1 심 판 결 부산지방법원 2011. 12. 12. 선고 2011가단85556 판결
변 론 종 결 2012. 5. 4.
판 결 선 고 2012. 6. 1.

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 제1심 공동피고 이○○와 연대하여 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 제1심 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

다음과 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1호증 내지 제4호증, 을나 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

가. 공인중개사로서 ○○○공인중개사 사무소를 경영하는 이○○는 이○○으로부터 임대차계약 체결 및 임대차보증금 수령 권한을 위임받은 바 없음에도 마치 그러한 권한을 위임받은 것인 양 원고를 기망하여 2011. 5. 3. 원고와 사이에 이○○ 소유인 부산 금정구 ○○동 소재 ○○○○○ 402호에 관하여 임대차보증금을 100,000,000원으로 하는 임대차계약을 체결한 후 원고로부터 임대차보증금으로 계약 당일 10,000,000원, 2011. 6. 20. 20,000,000원, 2011. 7. 20. 20,000,000원 등 합계 50,000,000원을 지급받았다.

나. 그 후 이○○의 위와 같은 기망행위는 원고가 나머지 임대차보증금을 지급하기 전에 발각되었고, 이○○이 위 임대차계약의 효력을 부인함으로써 원고는 위 건물에

입주하지 못하였다.

다. 이○○는 2011. 3.경 피고와 사이에 공제기간을 2011. 3. 17.부터 2012. 3. 16.까지로 하고 공제금액을 100,000,000원으로 하는 공제계약을 체결하였는데, 위 공제계약의 약관에는 공인중개사인 공제가입자가 부동산 중개행위를 함에 있어 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 함으로써 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 의한 손해배상책임을 지는 경우 피고가 거래당사자가 입은 손해를 보상하는 것으로 되어 있다.

2. 당사자의 주장과 그에 대한 판단

가. 당사자의 주장

원고는, 그는 공인중개사인 이○○의 기망행위로 인하여 이○○에게 지급한 임대차보증금 상당의 손해를 입게 되었으므로 피고는 이를 배상할 책임이 있다고 주장한다.

이에 대하여 피고는, 이○○의 위와 같은 행위는 공인중개사로서의 중개행위에 해당하지 아니하므로 피고는 공제계약에 따른 보상금을 지급할 의무가 없고, 가사 그렇지 않다 하더라도 원고에게도 이○○가 이○○을 대리할 권한이 있는지 여부를 확인하지 아니한 과실이 있으므로 이를 피고가 보상하여야 할 손해액을 정함에 있어 참작하여야 한다고 주장한다.

나. 판단

(1) 먼저 이○○의 행위가 부동산 중개행위에 해당하는지 여부에 관하여 본다.

공인중개사의 어떤 행위가 공인중개사의 손해배상책임을 규정한 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조 제1항 소정의 중개행위에 해당하는지 여부는,

위 규정의 취지가 거래당사자의 보호에 목적을 두고 있는 점에 비추어 볼 때, 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 중개하려는 의사를 갖고 있었느냐 하는 중개업자의 주관적 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정되어야 한다.

살피건대, 갑 제1호증의 기재에 의하면 원고와 이○○ 사이에 작성된 임대차계약서의 임대인란에는 이○○의 대리인 이○○라고 기재되어 있고, 중개업자란에는 ○○○ 공인중개사 사무소 이○○라고 기재되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 이○○는 한편으로는 임대인인 이○○의 대리인으로서 원고와 임대차계약을 체결하고, 다른 한편으로는 중개업자로서 이○○과 원고 사이의 임대차계약을 중개한 것으로 볼 수 있는데, 이○○가 중개업자로서 한 위 행위는 객관적으로 보아 사회통념상 중개를 위한 행위라고 인정된다.

그리고 이○○가 중개업자로서 원고와 이○○ 사이의 임대차계약을 중개함에 있어 권한이 없는 자신을 이○○의 대리인이라고 기망하여 원고와 임대차계약을 체결하고 그 임대차보증금을 수령한 것은 위 법 규정에 정한 '중개행위를 함에 있어 고의로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때'에 해당하므로 이○○는 일반 불법행위자로서뿐만 아니라 중개업자로서도 위 법 규정에 따라 원고에게 원고가 입은 위 임대차보증금 50,000,000원 상당의 손해를 배상할 책임이 있고, 따라서 피고도 이○○와의 공제계약에 따라 원고에게 위 손해를 배상할 책임이 있다.

(2) 다음으로 피고의 과실상계 주장에 관하여 본다.

앞서 본 사실관계에 의하면 원고에게도 이○○가 이○○을 대리할 적법한 권한이 있는지 여부를 이○○에게 직접 확인하지 아니한 잘못이 있다 할 것이나, 원고의 위와

같은 잘못을 이용하여 고의로 불법행위를 저지른 이○○가 이를 이유로 자신의 책임을 경감하여 달라고 주장하는 것은 신의칙에 반하는 것이어서 허용될 수 없고, 피고는 이○○와의 공제계약에 따라 이○○의 원고에 대한 손해배상채무를 병존적으로 인수한 것이지 이○○와 별개의 법률적 지위에서 손해배상채무를 부담하는 것은 아니므로, 피고도 원고의 위와 같은 잘못을 들어 자신의 책임을 경감하여 달라고 할 수 없다.

따라서 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 피고는 원고에게 50,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날임이 기록상 명백한 2011. 9. 10.부터 원고가 구하는 제1심 판결 선고일인 2011. 12. 12.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다 할 것이므로 그 이행을 구하는 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 피고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최윤성

 판사 조국인

 판사 이영은