

서울북부지방법원

판 결

사 건 2011가단18564 손해배상(기)
원 고 이○○
서울 동대문구
소송대리인 변호사 이성기

피 고 1. 김○○
서울 강남구
송달장소 서울 동대문구

2. 이□□
서울 강서구
송달장소 서울 동대문구

3. 한국공인중개사협회
서울 관악구
대표자 이사 이××의 직무대행자 장○○
소송대리인 변호사 김종환

변 론 종 결 2011. 10. 11.
판 결 선 고 2011. 11. 18.

주 문

1. 피고들은 각자 원고에게 40,000,000원 및 이에 대하여 2011. 6. 21.부터 2011. 11. 18.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

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

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결

1) 피고 김○○은 ○○공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사이고, 피고 이□□는 □□공인중개사사무소를 운영하는 공인중개사이다.

2) 정○○은 2010. 8.초경 피고 이□□에게 자신이 거주 중인 서울 동대문구 전농동 ×0×-2× 지상 다가구주택 중 3층(이하 '이 사건 주택 3층'이라 한다)을 임대하겠다고 위 피고에게 중개를 의뢰하였고, 한편, 원고는 피고 김○○으로부터 이 사건 주택 3층을 소개받았다.

3) 원고의 처인 정△△(원고의 대리인 자격으로 이후 모든 계약체결과정을 주도하였다, 이하 '원고측'이라 한다)은 2010. 8. 14. 피고 이□□의 중개사무소에서 피고 이□□, 김○○의 공동 중개로 정××의 대리인으로 자처하는 정○○과 이 사건 주택 3층에 관하여 임차보증금 5,000만 원, 월 차임 10만 원, 기간 같은 달 30.부터 2012. 8. 30.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 그 자리에서 정○○에게 계약금 500만 원을 지급하였다.

나. 정○○의 기망행위 등

1) 이 사건 임대차계약 당시 정○○의 조부인 정◎◎이 이 사건 주택의 소유자로 등기부상 등재되어 있었는데, 이미 위 정◎◎은 1995. 9. 15. 사망하여 정××(정○○의 작은 아버지), 정○○(장남인 정●● 또한 2010. 4. 4. 사망하여 정○○을 비롯한 그 자녀들이 위 정●●의 재산을 상속하였다) 등이 위 정◎◎의 재산을 공동상속하였으나 그 상속등기가 이루어지지 아니한 상태에서 위 정××이 이 사건 주택을 타에 임대하는 등 실질적으로 관리하고 있었다.

2) 그럼에도 정○○은 이 사건 임대차계약 당시 원고측 및 피고 김○○, 이□□에게 '자신의 아버지가 정××이고, 위 정××이 이 사건 주택을 단독상속하였으며, 자신이 정××으로부터 이 사건 임대차계약에 대한 모든 권한을 위임받았다'는 취지로 거짓말하였다.

3) 당시 정○○은 제적등본 또는 가족관계증명서, 등기권리증이나 위임장, 인감증명서 등 이 사건 주택의 소유자 및 대리권 유무와 관련한 아무런 자료를 소지하고 있지 아니하였음에도, 피고 이□□, 김○○은 이 사건 주택의 등기부상 정××을 채무자로 한 근저당권이 설정되었다가 말소된 사실이 있고, 정××의 아들이라는 정○○이 이

사건 주택 3층에 거주 중이라는 사정만으로, 정○○에 대한 위 서류들의 제시 요구는 물론 정××과의 전화통화조차 시도하지 아니하는 등 이 사건 주택의 진정한 소유자 등의 권리관계, 정○○이 정××의 자녀인지 여부 및 임대차계약 체결에 대한 대리권 수여 여부 등을 전혀 확인하지 아니한 채 정○○을 정××의 대리인으로 하여 이 사건 임대차계약을 체결(다만, 특약사항으로 "임대인 대리인 아들 정○○의 대리 계약으로 잔금시에 상면키로 한다"는 문구를 기재하였다)하도록 중개함과 아울러 정××을 이 사건 주택의 소유자로 기재한 중개대상물 확인·설명서를 작성·교부하였다(당시 위 피고들은 별다른 확인 없이 정○○이 불러주는 대로 정××의 인적사항을 기재하였다).

4) 원고측은 이후 장지한과 당초 약정한 잔금지급기일보다 3일 앞서 이 사건 주택 3층에 입주하기로 합의하여 2010. 8. 27. 오전에 피고 이□□의 중개사무소에서 정○○과 만나 정○○에게 위 특약사항과 같이 정××을 만나게 해줄 것을 요구하였다. 이에 정○○은 원고측 및 위 피고들에게 '정××이 시골(전남 고흥군)에서 올라오고 있는 중이다'라고 거짓말하였고, 원고측은 그 말을 믿고 정○○으로부터 이 사건 주택 3층의 열쇠를 받음과 아울러 정○○에게 잔금 4,500만 원을 지급하였고, 이에 피고 이□□는 원고측에게 위 잔금에 대한 영수증을 작성하여 주었다.

다. 이 사건 임대차계약 체결 이후의 경과

1) 원고측은 위 잔금 지급 당일 이 사건 주택 3층으로 이사하였는데, 그 날 저녁 나타난 정××을 통하여 정○○이 정××의 아들도 아니고 그에게 대리권을 준 사실도 없음을 알게 되었고, 정××으로부터 이 사건 주택 3층의 인도를 요구받게 되었다.

2) 원고측은 정○○을 형사고소하는 한편, 이 법원 2010가단43945 임대차보증금반환청구의 소를 제기하여 2011. 5. 13. 위 법원으로부터 '정○○은 원고에게 위 임차보

증금 5,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 취지의 승소판결을 받았고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

3) 정○○은 위 편취사실로 인하여 이 법원 2011고단432호로 기소되어 위 법원으로부터 유죄 확정판결을 받았다.

라. 피고들 사이의 공제계약의 체결

한편, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 부동산중개업자인 공제가입자가 부동산중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상 손해를 입게 하여 거래당사자에게 부담하게 될 손해배상책임을 보장하기 위하여 설립된 공제사업자로서, 피고 김○○과 공제금액 1억 원, 공제기간 2010. 7. 10.부터 2011. 7. 9.까지로 하는 공제계약을, 2009. 9. 7. 피고 이□□와 공제금액 1억 원, 공제기간 2009. 9. 9.부터 2010. 9. 8.까지로 하는 공제계약(이하 '이 사건 각 공제계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4, 5, 9, 12, 14호증, 갑 제2, 3, 6호증의 각 1, 2, 갑 제7호증의 1, 2, 3, 갑 제8호증의 1 내지 4, 갑 제10호증의 9, 10, 14, 15, 갑 제11호증의 1 내지 7, 을나 제1호증의 1, 2, 을라 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 손해배상책임의 발생

가. 손해배상책임의 발생

1) 부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개사무를 처리하여야 할 의무가 있을 뿐 아니라 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라고만 한다) 제29조 제1항에 의하여 신의와 성실로써 공정

하게 중개행위를 하여야 할 의무를 부담하고 있는바, 같은 법 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개물건의 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한 사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있음을 명시하고 있고, 위 권리관계 중에는 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함되어 있다고 할 것이므로, 중개업자는 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 매도 등 처분을 하려는 자가 진정한 권리자와 동일인인지 여부를 조사·확인할 의무가 있다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다 55350 판결 등 참조).

2) 이 사건에 돌아와 보건대, 위 인정사실과 같이, 피고 김○○, 이□□는 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어, 이 사건 주택의 등기부상 정××을 채무자로 한 근저당권이 설정되었다가 말소된 사실이 있고, 정○○이 이 사건 주택 3층에 거주 중이라는 사실만으로도, ① 정◎◎이 이 사건 주택의 소유자로 등재되어 있음에도, 정○○의 말과 같이 정××이 위 주택을 단독상속받은 진정한 소유자인지 여부를 제적등본 등 상속관계 서류나 등기권리증을 제시받아 조사·확인해 보려는 최소한의 노력조차 하지 아니한 채 임대차계약서 및 중개대상물 확인·설명서에 소유자를 정××으로 기재하였고(그 인적사항 또한 정○○이 불러주는 대로 기재하였다), ② 나아가, 정××의 대리인으로 행세하는 정○○에게 실제 대리권이 있는지 여부를 확인하기 위하여 정××과의 전화통화를 시도하거나, 정○○으로부터 정××의 위임장, 인감증명서 등을 제시받아 조사·확인하려는 노력도 하지 않았으며, ③ 특약사항으로 잔금지급기일에 정××을 대면하기로 하였음에도 그가 고흥에서 상경 중이라는 정○○의 말만 믿고 소유자 및 대리권 유무에 대한 별다른 최종적 확인절차 없이 원고측으로 하여금 곧바로 임차보증금 잔금을 지급하도록 하였는바, 사정이 이러하다면, 피고 김○○, 이□□는 위와 같이 중개업자

에게 요구되는 이 사건 주택의 소유자 및 정○○의 대리권에 대한 조사·확인 의무를 전혀 이행하지 아니한 채 정○○의 말만 믿고 원고측으로 하여금 이 사건 임대차계약을 체결하고 아무런 임대권한 없는 정○○에게 5,000만 원의 임차보증금을 지급하도록 한 과실이 있으므로, 특별한 사정이 없는 한, 위 피고들은 이 사건 임대차계약의 체결로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 이 사건 각 공제계약에 의하여 이 사건 임대차계약을 중개한 위 피고들의 과실로 재산상 손해를 입은 원고에게 위 피고들의 손해배상액을 공제금으로 지급할 의무가 있다.

나. 책임의 제한

다만, 앞서 본 바와 같이 원고측으로서도 이 사건 임대차계약 과정에서 이 사건 주택의 소유자가 명백하지 아니하고, 정○○의 대리권 유무가 명확하지 아니하여 이를 확인할 필요성이 있었음에도 불구하고, 공인중개사인 피고 김○○, 이□□만을 믿은 채 제적등본 등의 상속관계서류나 등기권리증 또는 위임장, 인감증명서 등 이 사건 주택의 소유자 확인 및 대리권 유무에 대한 확인절차를 소홀히 하였고, 특약사항으로 잔금지급일에 소유자와 대면하기로 하였음에도 정○○의 말만 믿고 이러한 절차를 거치지 아니한 채 경솔히 임차보증금 잔금을 지급한 잘못이 있다고 할 것인바, 이러한 원고측의 과실도 손해발생의 한 원인이 되었다고 할 것이므로, 원고측의 위와 같은 과실을 피고들의 손해배상액을 산정하는 데 참작하기로 하되 그 비율은 20% 정도로 봄이 상당하다 할 것이므로, 피고들의 책임을 80%로 제한한다.

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 피고

들은 각자 원고에게 4,000만 원(= 임차보증금 5,000만 원 × 80%) 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장부분 최종송달 다음날인 2011. 6. 21.부터 이 판결 선고일인 2011. 11. 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 있다.

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 이 사건 변론종결일까지 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.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 위 각 인정범위 내에서 각 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 각 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이창열