부 산 지 방 법 원

제 6 민 사 부

판 결

사 건	2011가합24138 손해배상(기)
원 고	A
	소송대리인 변호사 A'
피 고	1. B
	2. C
변 론 종 결	2013. 3. 21.
판 결 선 고	2013. 4. 18.

주 문

1. 피고들은 각자 원고에게 69,000,000원과 이에 대하여 2010. 12. 1.부터 2013. 4. 18. 까지는 연 5%, 2013. 4. 19.부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 이를 5분하여 그 1은 원고가, 나머지 4는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 80,795,056원 및 이에 대한 2010. 12. 1.부터 이 판결선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 매매계약 체결 및 피고들의 중개행위

1) 피고 B은 부산 부산진구 D에서 'E'라는 상호로 부동산중개업을 하는 부동산중개인이고, 피고 C는 피고 B의 위 중개업무를 보조하는 부동산중개보조원이다.

2) 원고는 전원주택을 신축할 목적으로, 2010. 10. 1. 피고들의 중개로 F과 사이에 그 소유인 밀양시 G 산 64 임야 25,190㎡, 같은 리 1023-1 답 565㎡, 같은 리 1025-1 답 767㎡, 같은 리 1025-2 답 559㎡, 같은 리 1026-1 답 694㎡(이하 '이 사건 각 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매계약을 체결하였는데, 그 주요한 내용은 다음과 같다.

- 매매대금 : 135,000,000원
- 계약금 : 13,500,000원
- 잔금 : 121,500,000원(2010. 10. 20.에 지불한다)
- 제2조(소유권 이전 등) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 _____년____월____일로 한다.
- 특약사항

  1. 현장확인 및 서류검토 후 계약한다.

2. 매도인은 2010. 5. 26.자 채권최고액 금 육천만 원과 2009. 9. 26.자 채권최고액 오천 이백만 원의 근저당권설정부분은 잔금시 매도인 측에서 해제해 주기로 한다.

3) 피고 C는 위 매매계약 체결 무렵 원고와 함께 이 사건 각 부동산에 임하여 그 이전에 F의 남편인 G으로부터 들었던 내용대로 이 사건 각 부동산의 경계를 설명하였고, 피고 B은 위 매매계약 중개 과정에서 직접 현장에서 이 사건 각 부동산의 현황이나 그 경계에 대해 구체적으로 확인하지 아니하였다.

4) 원고는 위 매매계약 체결일인 2010. 10. 1. F에게 계약금 1,350만 원을 지급하고, 피고 B에게 중개수수료 일부금으로 150만 원을 지급하였다.

나. 원고의 소유권 취득 및 그 이후의 사정

1) 원고는 2010. 10. 20. 위 매매계약에 따라 F에게 잔금 1억 2,150만 원을 지급하는 한편, 피고들에게 나머지 중개수수료 150만 원을 지급하였고, 같은 달 26. 창원지방법원 밀양지원 접수 제31083호로 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

2) 원고는 2010. 10. 15. 대한지적공사에 이 사건 각 부동산에 관한 측량을 의뢰하였는데, 그에 따라 실시된 2010. 10. 29.자 지적측량결과를 통하여, F의 남편인 G과 피고 C가 위 매매계약 체결 과정에서 설명한 것과는 이 사건 각 부동산의 경계지점이 다르고, 실제 이 사건 각 부동산의 위치는 경사가 심하여 그 지상에 전원주택을 신축하기에는 적합하지 아니한 상태라는 사실을 알게 되었다.

3) 원고는 2010. 11. 5. F과 사이에 이 사건 각 부동산에 관한 위 매매계약을 합의해제하는 한편, 같은 날 F으로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 채권최고액을 1억 3,850만 원으로 하는 근저당권을 설정받았다.

4) 그 후 원고는 F으로부터 위 매매대금을 반환받지 못하자, 이 사건 각 부동산에 관하여 임의경매를 신청하여 2011. 8. 24. 창원지방법원 밀양지원 2011타경4013호로 경매개시결정을 받아 2012. 3. 21. 55,526,605원을 배당받고, F 소유의 자동차에 관하여 강제경매를 신청하여 2011타경23223호로 경매개시결정을 받아 2012. 6. 26. 1,678,339원을 배당받았다.

【인정근거】

가. 피고 B : 자백간주에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항)

나. 피고 C : 공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

2. 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 부동산중개계약은 부동산의 매매, 임대차 등의 알선이라고 하는 사실행위를 위탁하고 부동산중개인이 이를 수탁하는 계약이므로 그 법률적 성질은 민법상의 위임에 해당하므로, 부동산중개업자가 부동산매매를 중개함에 있어서는 민법 제681조에 의하여 중개계약의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개사무를 처리하여야 할 의무가 있다. 이와 같은 취지에서 중개업자에게 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '부동산중개업법'이라고 한다) 제19조 제1항은 중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있고, 제17조 제1항은 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 당해 중개대상물의 상태·입지·권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 기타 대통령령이 정하는 사항을 확인하여 이를 당해 중

개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다고 규정하고 있다. 즉 부동산중개업무에 종사하는 부동산중개업자는 부동산거래에 관해서 전문적인 지식과 경험을 가진 전문가이고, 부동산중개업자에게 부동산매매에 관한 중개행위를 의뢰하는 사람은 이러한 부동산중개업자의 지식과 경험을 신뢰하여 부동산중개를 의뢰하는 것이 일반적이므로, 부동산중개업자로서는 위탁자에 대하여 위임계약에 따른 선량한 관리자로서의 주의의무를 부담함은 물론 그 중개행위를 함에 있어서는 중개대상물의 상태나 입지 등에 관해서 조사하고 이를 확인하는 등 매수인으로 하여금 예상 밖의 손해를 입지 않도록 충분히 주의를 기울여야 할 업무상 주의의무가 있고, 이는 부동산중개업자를 도와 중개에 관한 보조업무를 수행하는 중개보조인 또한 마찬가지라고 할 것이다.

2) 이 사건에서 살피건대, 피고들은 원고로부터 매수의뢰를 받아 이 사건 각 부동산에 관한 매매의 중개를 함에 있어, 이 사건 각 부동산의 현황 및 입지가 원고가 이를 매수함으로써 달성하고자 하는 목적에 부합하는 것인지, 이 사건 각 부동산의 경계는 어떠하고 인접 토지와는 어떻게 구분되는지, 매도인인 F이 이 사건 각 부동산에 관한 경계측량을 한 사실은 있는지 및 그 결과는 어떠한지 등에 대해 조사·확인하고 이를 원고에게 제시하였어야 할 의무가 있음에도, 매수인인 원고에게 이 사건 각 부동산의 정확한 경계를 확인하지 아니하고 이를 제대로 설명하지도 아니한 과실이 있으므로, 피고 B은 부동산중개업법 부동산중개업법 제19조 제1항에 따라, 피고 C는 민법 제750조에 따라 원고의 손해를 배상할 책임을 각 부담하고, 위 각 책임은 중첩되는 범위 내에서 부진정연대관계에 있다.

나. 손해배상책임의 범위

1) 손해액 : 합계 138,000,000원

가) 원고가 F에게 지급한 매매대금 : 135,000,000원

나) 원고가 피고들에게 지급한 중개수수료 : 3,000,000원

2) 책임의 제한 등

가) 불법행위로 인한 손해배상의 범위를 정함에 있어 피해자의 잘못이 손해의 발생과 확대의 한 원인이 되었다면 가해자가 이를 주장하지 아니한 경우에도 소송자료에 의하여 법원이 이를 직권으로 심리·판단하여야 하는바, 위 인정사실과 갑 제1호증, 갑 제3호증의 1 내지 5, 갑 제4호증의 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고도 매매계약의 당사자로서 위 매매계약 체결 당시 '현장확인 및 서류검토 후 계약한다'고 특약을 하였음에도 이 사건 각 부동산의 실제 경계 현황을 구체적으로 확인하지 아니한 채 위 매매계약을 체결한 점, 원고가 2010. 10. 15. 이 사건 각 부동산에 관한 경계측량을 의뢰하고도 그 결과가 미처 나오기도 전에 매도인에게 잔금을 지급한 후 2010. 10. 26. 소유권이전등기를 경료받았는데 그로부터 불과 사흘 후인 같은 달 29. 대한지적공사로부터 측량결과가 나온 점 등을 인정할 수 있는데, 이러한 사정들도 원고의 손해의 발생과 확대의 한 원인이 되었다고 할 것이므로, 직권으로 이를 참작함과 아울러 공평의 원칙에 기하여 피고들의 손해배상책임을 제한할 필요가 있다고 판단되고, 결국 피고들의 책임은 50%로 제한함이 상당하다.

나) 한편, 서로 별개의 원인으로 발생한 독립된 채무라 하더라도 동일한 경제적 목적을 가지고 있고 서로 중첩되는 부분에 관하여 일방의 채무가 변제 등으로 소멸할 경우 타방의 채무도 소멸하는 관계에 있으므로 부진정연대 관계에 있다고 보아야 할 것이고(대법원 2009. 8. 20. 선고 2007다7959 판결 참조), 금액이 다른 채무가 서로 부

진정연대의 관계에 있을 때 금액이 많은 채무의 일부가 변제 등으로 소멸하는 경우 그 중 먼저 소멸하는 부분은 당사자의 의사와 채무 전액의 지급을 확실히 확보하려는 부진정연대채무 제도의 취지에 비추어 볼 때 다른 채무자와 공동으로 채무를 부담하는 부분이 아니라 단독으로 채무를 부담하는 부분으로 보아야 할 것이다(대법원 2000. 3. 14. 선고 99다67376 판결 참조).

이 사건에서 살피건대, 원고는 2012. 3. 21. 이 사건 각 부동산에 관한 임의경매절차에서 55,526,605원, 2012. 6. 26. F 소유의 자동차에 관한 강제경매절차에서 1,678,339원을 각 배당받음으로써 F에 대한 매매대금 등 반환채권에 관하여 합계 57,204,944원을 변제받아 80,795,056원(=138,000,000원-57,204,944원)이 남게 되었고(원고는 이 사건에서 위 각 배당금이 F의 매매대금 등 반환채무의 원금에 충당되었음을 전제로 하여 피고들에 대해 손해배상을 구하고 있다), 피고들은 원고에게 각 69,000,000원(＝138,000,000원×50%)의 손해배상책임이 있음은 앞서 본 바와 같으나, 피고들의 위 손해배상책임에 대하여 부진정연대관계에 있고 다액인 F의 138,000,000원의 매매대금 등 반환채무 중 원금 57,204,944원이 변제됨으로써 F 단독으로 채무를 부담하는 부분이 먼저 소멸하고 아직도 80,795,056원이 남게 되었으므로, 원고가 F 소유의 재산에 관한 각 경매절차에서 매매대금 등 반환채무를 위와 같이 변제받았다고 하더라도, 결국 피고들의 각 손해배상책임은 위 80,795,056원의 범위 내에 있음이 명백한 이상 앞서 인정한 69,000,000원임에는 변함이 없다.

다. 소결론

따라서 피고들은 각자 원고에게 69,000,000원 및 이에 대하여 위 매매대금 등 지급일 이후로써 원고가 구하는 2010. 12. 1.부터 이 판결선고일인 2012. 4. 18.까지는

민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

재판장 판사 권영문

판사 박강균

판사 류일건