

서울동부지방법원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2013나2988 손해배상(기)

원고, 피항소인 1. 송OO (67****-*****)

2. 이OO (64****-*****)

피고, 항소인 1. 문OO (60****-*****)

2. 한국공인중개사협회

대표자 이OO의 직무대행 장OO

소송대리인 법무법인 이현

담당변호사 정효영

제 1 심 판 결 서울동부지방법원 2013. 2. 19. 선고 2012가단54776 판결

변 론 종 결 2013. 9. 11.

판 결 선 고 2013. 10. 23.

주 문

1. 제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금원을 초과하는 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.
피고들은 연대하여 원고들에게 각 6,594,300원 및 이에 대하여 2012. 10. 5.부터 2013. 10. 23.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 피고들의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 65%는 원고들이, 나머지 35%는 피고들이 각 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고들은 연대하여 원고들에게 29,498,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

원고들은 제1심에서 피고들에 대하여 재산상 손해배상금 25,498,000원 및 위자료 200만 원씩의 지급을 구하였는데, 제1심 법원은 그 중 재산상 손해배상 청구를 일부 인용하고, 위자료 청구는 기각하였다. 이에 대하여 피고들만이 불복하여 항소하였으므로, 이 법원의 심판대상은 재산상 손해배상 청구 부분에 한정된다.

2. 이 사건 분쟁의 전제되는 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결 이유 중 '1. 인정사실' 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 손해배상책임의 발생 및 범위

중개업자는 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률(이하, '공인중개사법'이라 한다) 제25조 제1항, 동법 시행령 제21조 제1항 제9호에 따라 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류와 세율을 확인하여 이를 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명해야 할 의무가 있다.

이 사건을 보건대, 위 인정사실에 의하면 피고 문OO는 중개보조원인 OOO으로 하여금 중개업무를 보조하도록 하였는데, OOO은 2011. 12월 말일까지 잔금지급을 마칠 경우에만 취득세와 지방교육세가 한시적으로 50%씩 감면되고 이 사건 아파트의 매매와 같이 잔금을 2012. 4. 28.에 지급하는 경우에는 감면 대상이 되지 않음에도 불구하고, 이 사건 아파트 매매의 경우에도 취득세와 지방교육세가 50%씩 감면되어 취득가액의 2.2%라고 잘못 설명하였고, 이로 인하여 원고들은 실제 본인들이 부담하여야 할 세금을 감안하여 이 사건 아파트의 매수 여부를 결정할 기회나 잔금 지급기일을 2011. 12월 말 이전으로 정하여 세금을 줄일 수 있는 기회를 잃어버린 채 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다고 할 것이므로, 피고 문OO는 공인중개사법 제15조 제2항, 제30조 제1항에 따라 원고들에게 중개보조원 OOO의 과실로 인하여 원고들이 입은 손해인 25,498,000원(이는 원고들이 감면받지 못한 채 납부한 세액 상당액으로 잘못된 중개행위와 상당인과관계가 인정된다) 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 책임이 있다.

또한, 위 인정사실에 의하면 피고 한국공인중개사협회는 피고 문OO와 사이에 체결한 공제계약에 따라 잘못된 중개행위로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인에게 그 손해를 배상할 책임이 있으므로, 피고 문OO가 손해배상책임을 부담함을 전제로 한 원고들의 피고 한국공인중개사협회에 대한 청구 역시 인정된다고 할 것인바, 피고 한국공인중개사협회는 피고 문OO와 연대하여 원고들에게 손해배상으로 25,498,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

[피고 한국공인중개사협회는, 원고들은 한시적인 취득세 감면 조치에 대하여 잘 알고 있었으므로 감면받지 못한 세액 상당액에 대하여 손해배상을 청구하는 것은 신의칙이나 금반언의 원칙에 반한다고 주장하나, 을나3호증, 4호증의 1, 2의 각 기재만으로는 원고들이 이 사건 아파트의 매매가 감면 대상이 되지 않는다는 점을 알고 있었다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 한국공인중개사협회의 위 주장은 받아들이지 아니한다.]

나. 책임의 제한

다만, 원고들로서도 고액의 세금을 당연히 납부하여야 하는 이 사건 매매계약을 체결하면서 취득세 등의 감면 대상인지 여부 및 세율 등에 대하여 별도로 확인하여 보는 등 신중을 기했어야 할 것인데 단순히 중개사사무실 사무원인 OOO의 그릇된 확인 내지 설명에만 전적으로 의존하여 이 사건 매매계약을 체결한 과실이 있는바, 이러한 제반사정을 종합하여 피고들의 책임을 70%로 제한한다.

4. 피고 문OO의 주장 및 판단

피고 문OO는 원고들에 대하여 이 사건 매매계약의 중개에 따른 1,044만 원의 중개수수료 채권을 가지고 있으므로, 위 채권을 자동채권으로 하여 원고들의 위 손해배상

채권과 상계한다고 주장한다.

살피건대, 갑2, 5, 7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 매매계약서에 첨부된 중개대상물 확인설명서(1)에는 중개수수료에 대하여 매매가의 0.9%인 1,044만 원으로 기재되어 있으나, 피고 문OO는 원고들로부터 중개수수료를 지급했으니 그 금액을 알려달라는 요청을 받고서 2012. 4. 27. 원고들에게 중개수수료로 매매가의 0.4%인 466만 원을 청구한 사실이 인정되므로, 원고들과 피고 문OO는 중개수수료를 466만 원으로 합의하였다고 봄이 상당하여 피고 문OO는 원고들에게 466만 원의 중개수수료 채권을 보유하고 있다. 따라서 466만 원의 중개수수료 채권으로 위 손해배상 채권과 상계하면, 원고들의 피고들에 대한 손해배상 채권은 13,188,600원(= 25,498,000원 × 70% - 466만 원)이 남게 된다.

5. 결론

그렇다면, 피고들은 연대하여 원고들에게 각 6,594,300원(= 13,188,600원 × 1/2) 및 이에 대하여 원고들이 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 각 송달일 다음날인 2012. 10. 5.부터 피고들이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 당심 판결 선고일인 2013. 10. 23.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고들의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 일부 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결 중 이와 결론을 일부 달리 하여 위 인정 금원을 초과하여 지급을 명한 피고들 패소부분은 부당하므로 이를 취소하고, 그 취소부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각하며, 피고들의 나머지 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 황윤구

 판사 심규찬

 판사 이완형