

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2013가단803315 손해배상(기)
원 고 이○○
소송대리인 법무법인 세영
담당변호사 곽은정, 이정진, 정진규
피 고 1. 오■■■■
2. 한국공인중개사협회
대표자 이사 이○○의 직무대행자 장◆◆
피고들 소송대리인 변호사 박재현
변 론 종 결 2014. 5. 13.
판 결 선 고 2014. 6. 10.

주 문

1. 원고에게,

- 가. 피고 오■■■■은 19,500,000원과 이에 대하여 2012. 11. 29.부터 2014. 6. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을,
나. 피고 한국공인중개사협회는 피고 오■■■■과 각자 위 가.항 기재 돈 중 19,500,000원과 이에 대하여 2013. 5. 14.부터 2014. 6. 10.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을

지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 7/10은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 6,500만 원 및 이에 대한 2012. 11. 29.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 오○○○○은 대구 남구에서 ○△ 부동산중개사무소를 운영하는 공인중개사이고, 피고 협회는 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 설립된 공제사업자인데, 2010. 3. 25. 피고 오○○○○과 사이에 공제금액 1억 원, 공제기간 2010. 3. 26.부터 2011. 3. 25.까지로 정하여 공제계약을 체결하였다.

나. 피고 오○○○○은 2011. 2. 14. 대구 남구 대명동(이하 '이 사건 토지'라고 한다)에 있는 다가구주택(이하 '이 사건 다가구주택'이라고 한다) 중 202호(이하 '202호'라고만 한다)에 관하여 이 사건 다가구주택 소유자 김●○○과 원고 사이에 임대차계약을 중개하였다.

다. 당시 피고 오○○○○은 '중개대상물확인·설명서'(이하 '확인설명서'라고 한다)를 작성

하여 (중개보조원을 통하여) 원고에게 이를 교부하였는데, 당시 원고가 교부받은 확인 설명서에는 등기부에 기재된 내용(근저당권 관련 사항)은 모두 기재되어 있으나, 권리 관계 중 '실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에는 아무런 기재가 없이 김○의 날인만이 되어 있다. 당시 중개보조원 박○은 이 사건 토지와 이 사건 다가구주택의 등기부등본을 원고에게 보여주고 이에 메모를 해가면서 이 사건 다가구주택의 권리관계에 대한 설명 등을 하였는데 당시 메모한 내용은 아래와 같다.

등기부 등본 (말소사항 포함) - 건물

[건물] 대구광역시 남구 대명동 354-21 고유번호 1741-2011-000058

【 표 제 부 】 (건물의 표시)				
표시번호	접 수	소재지번 및 건물번호	건 물 내 역	등기원인 및 기타사항
1	2011년2월10일	대구광역시 남구 대명동 354-21	월근콘크리트구조 스프라이트층 다가구주택(11가구) 1층 계단실 9㎡ 2층 다가구주택(4가구) 184.04㎡ 3층 다가구주택(4가구) 184.04㎡ 4층 다가구주택(3가구) 155.6㎡	

【 감 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	소유권보존	2011년2월10일	람 용	김일연 531110-2***** 대구광역시 달성군 다사읍 배곡리 473 다사이권한세상 105-1809

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권 리 자 및 기 타 사 항
1	근저당권설정	2011년2월10일 제2773호	2011년2월9일 설정계약	채권최고액 금468,000,000원 채무자 김일연 대구광역시 달성군 다사읍 배곡리 473 다사이권한세상 105-1809

발령일시 : 2011년02월14일 오후 10시3분25초

갑 제2-118증



라. 이 사건 다가구주택은 총 11세대가 입주할 수 있는 형태이고, 위 임대차계약 당시 이미 선순위 임차인이 2명 있었고 소액임차인들의 입주도 예상되었으며 채권최고액 468,000,000원의 근저당권이 설정되어 있었다. 따라서 위 근저당권에 기한 경매절차가 진행되는 경우에는 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 대항력이 상실될 수 있을 뿐만 아니라, 선순위 임차인의 수 및 그 임대차보증금의 액수에 따라 원고가 배당절차에서 임대차보증금을 배당받지 못할 위험이 있었다.

마. 원고는 2011. 2. 14. 김○과 사이에 이 사건 건물을 임대차보증금 6,500만 원, 차임 월 10만 원, 임대기간 2011. 3. 10.부터 2013. 3. 9.까지로 정하여 임차하기로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 김○에게 6,500만 원을 지급하였으며, 2011. 2. 15. 전입신고를 마치고 같은 날 이 사건 임대차계약서에

확정일자를 받았다.

바. 그러나 그 후 이 사건 다가구주택에 관하여 경매절차(대구지방법원 2012타경 6738호)가 개시되었는데, 위 경매절차에서 이 사건 다가구주택의 근저당권자, 소액임차인, 원고보다 먼저 확정일자를 받은 임차권자가 배당을 받았을 뿐 원고는 위 임대차보증금 전액을 배당받지 못하였고, 김○△으로부터도 위 임대차보증금을 반환받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 주장

원고는, 피고 오○○○○이나 그 중개보조원인 박○△이 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 이 사건 다가구주택의 다른 임차인들의 보증금 등 권리관계를 확인하여 정확하게 설명하지 않음으로써 확인·설명 의무를 위반하였고(심지어 이 사건 다가구주택 중 2~3호실을 제외하고는 모두 월세계약을 체결할 것이라고 말하였다), 이로 인하여 이 사건 임대차계약을 체결한 원고로 하여금 이 사건 다가구주택이 경락되는 바람에 임대차보증금을 전혀 회수하지 못하는 손해를 입게 하였으므로, 피고들은 연대하여 원고에게 손해배상으로 원고가 회수하지 못한 임대차보증금 상당액 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장한다.

나. 판단

1) 관련 법령

〈공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 ‘공인중개사법’이라 한다)〉

제25조(중개대상물의 확인·설명)

① 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

② 중개업자는 제1항의 규정에 의한 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

제29조(중개업자 등의 기본윤리)

① 중개업자 및 소속 공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

제30조(손해배상책임의 보장)

① 중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

〈공인중개사법 시행령〉

제21조(중개대상물의 확인·설명)

① 법 제25조 제1항의 규정에 따라 중개업자가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항

③ 중개업자는 국토해양부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다.

2) 위 관련 법령에 취지에 비추어 볼 때, 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임

대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는데 그쳐서는 아니되고, 임대의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 정한 위 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 참조).

이와 같은 제반 법규와 법리에 비추어 보면, 피고 오○○○○은 본인 또는 중개보조원을 통하여 중개의뢰인인 원고에게, 중개대상물인 202호가 포함된 이 사건 다가구주택의 소유권, 저당권에 관한 사항뿐만 아니라 등기되지 아니한 권리관계인 선순위 임차인들의 보증금 액수, 전입신고일자, 확정일자 등 이 사건 다가구주택에 대한 권리관계에 관한 사항을 실제 입주하고 있는 임차인 등에 대한 조사를 통해 확인하여 그 내용을 중개대상물확인·설명서 중 '실제 권리관계'란에 기재하여 원고에게 서면으로 제시하고 이를 원고에게 성실·정확하게 설명하고, 선순위 근저당권자가 경매신청을 하는

경우 이 사건 임대차계약은 그 대항력을 상실하고, 임대보증금이 6,500만 원이어서 원고는 소액임차인으로서 보호받을 수도 없으며, 이 사건 다가구주택이 경매개시되어 낙찰되는 경우 선순위 임차인들에게 우선 배당되어 원고가 임대차보증금을 회수하지 못하는 손해를 입을 위험성이 있다는 점을 설명하였어야 한다.

3) 위 인정사실에서 본 바와 같이 당시 중개보조원 박⊙⊙이 이 사건 토지와 이 사건 다가구주택의 부동산등기부상에 메모를 하면서 이 사건 다가구주택의 권리관계나 경매가 개시될 경우의 상황에 대하여 어떠한 설명을 하였던 것은 사실로 보이고 그 기재 내용에 비추어 보면 '박⊙⊙이 이 사건 다가구주택 중 2~3가구를 제외한 나머지는 월세로 한다고 말하여 마치 소액임차인이 없는 것처럼 말하였다'는 원고의 주장은 사실이 아닌 것으로 판단된다(원고는 '소장'에서는 '확인설명서'도 교부받지 못하였다는 취지로 주장하였으나 이는 사실이 아님이 확인되었다). 그러나 역시 위 인정사실에서 본 바와 같이 피고 오⊙⊙⊙은 확인설명서의 '실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건'의 권리사항'란에 선순위임차인 등에 대한 사항을 전혀 기재하지 아니한 채 원고에게 이를 교부하였으므로 결국 피고 오⊙⊙⊙이 이 사건 다가구주택에 관한 등기부상 권리관계 외의 실제 권리관계에 대하여 충분한 설명을 하였다고 볼 수는 없다. 피고 오⊙⊙⊙은 당시 충분한 설명을 하였으나 선순위 임차인에 대한 임대차계약서가 확인되지 않고 있어 이를 확인한 연후에 보충할 생각으로 일단 이를 공란으로 두고 원고에게 교부하였다는 것이나 이러한 설명은 경험칙상 선뜻 납득하기 어렵다(이에 반하는 증인 박⊙⊙의 일부 법정진술도 박⊙⊙과 피고 오⊙⊙⊙과의 관계 및 박⊙⊙의 이 사건과의 관계 등에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵다). 따라서 피고 오⊙⊙⊙에게는 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어 이 사건 다가구주택의 권리관계에 대한 확인·설명 의무를 충실하게

이행하지 아니한 과실이 있다고 할 것이다.

따라서 피고 오○○○○은 공인중개사법 제30조에 정한 중개행위상의 과실로 인해 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 피고 오○○○○과의 공제계약에 따라 원고의 손해를 배상할 책임이 있다.

4) 책임의 제한

다만, 원고는 이 사건 건물의 등기부등본을 열람한 결과 이 사건 건물이 집합건물이 아닌 다가구주택의 일부임을 당연히 알았을 것이고, 이 사건 다가구주택의 형태상 이 사건 건물과 비슷한 면적 및 구조로 된 다른 호실에 관하여 임대인과 임대차계약을 체결하여 이미 거주하고 있는 임차인이 다수 존재하고 있을 뿐만 아니라 나머지 호실에 소액임차인제도에 의하여 보호받는 소액임차인이 다수 있을 수도 있다는 것을 예상할 수 있었을 것이며(앞서 본 바와 같이 피고 오○○○○이나 박△△이 원고에게 '소액임차인이 없다'는 취지로 말하였다는 원고의 주장은 받아들이지 않는다), 게다가 근저당권까지 설정되어 있는 상황 아래에서는 중개인의 근저당권에 관한 설명만을 듣고 계약을 체결할 것이 아니라, 중개인 또는 임대인 측에 대하여 이 사건 다가구주택의 임대차보증금의 존부 및 액수 등에 관하여도 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나, 스스로 이 사건 다가구주택의 시가나 선순위 임대차보증금의 액수 및 임대인의 재정상태를 확인하여 임대차보증금의 반환 가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약 체결 여부를 결정하여야 할 것임에도 불구하고, 이를 게을리 한 채 중개인의 말만을 믿고 선불리 이 사건 임대차계약을 체결한 잘못이 있다 할 것이고, 원고의 이러한 과실은 이 사건 손해 발생의 상당한 원인으로 작용하였다 할 것이므로, 이러한 점을 참작하여 피고들이 배상하여야 할 손해액을 30%로 제한한다.

5) 그 외 피고들의 주장에 관한 판단

○ 피고들은, 원고가 선순위 임차인이 될 수 있었음에도 원고의 임대차보증금 마련을 위한 시간 지체로 인하여 3순위가 되었으므로 피고 오○○○의 의무위반과 손해 발생 사이에 인과관계가 없다는 취지로도 주장하나, 원고의 임대차보증금과 관련한 사정과 무관하게 피고 오○○○으로서는 임대차계약 당시의 이 사건 다가구주택의 권리관계에 대하여 설명할 의무가 있는 것이라 할 것이므로 그와 같은 주장은 받아들이지 않기로 한다.

○ 피고들은 원고가 박△△의 지인으로 이 사건 임대차계약시 상당한 편의가 제공되었다는 주장을 하는바, 이와 같은 주장은 앞서 본 사실관계를 파악함에 있어 변론 전체의 취지로 참작만 하기로 한다.

○ 피고들은, 이 사건 임대차계약 이후 2011. 5. 13. 이 사건 다가구주택의 소유자가 김●△에서 김◎◎로 바뀌었고 그 시점에서 원고는 새로운 소유권자인 김◎◎와 사이에 새롭게 임대차계약을 체결하였는데 원고로서는 이 때 이 사건 임대차계약에서 벗어날 수 있었으므로, 앞서 인정된 피고 오○○○의 중개과실로 인하여 발생한 손해배상 책임을 부담하지 아니한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 든 증거들에 의하여 인정되는 사정, 즉 원고와 김●△ 사이에 체결된 임대차계약은 임대인이 김●△에서 김◎◎로 변경되었을 뿐 임대차보증금 등 주요 내용이 기존의 임대차계약과 동일한 것으로 보이는 점, 위 임대차계약 이후에도 원고가 기존에 한 전입신고 및 확정일자에는 변함이 없었던 점 등을 종합하면, 원고와 김◎◎ 사이의 임대차계약은 김◎◎가 원고에 대한 기존 임대인 지위를 승계함에 따라 이 사건 임대차계약의 연장선상에서 형식적으로 임대인 명의를 변경한 것일 뿐

다른 새로운 계약이라고 보기 어려우므로, 피고들의 위 주장도 이유 없다.

다. 소결론

그렇다면, 원고에게 피고 오○○○○은 19,500,000원(= 65,000,000원 × 30%)과 이에 대하여 이 사건 다가구주택의 매각으로 인하여 배당표가 작성된 날인 2012. 11. 29.부터 피고 오○○○○이 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 사건 판결 선고일인 2014. 6. 10.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있고, 피고 협회는 피고 오○○○○과 각자 위 돈 중 19,500,000원(= 65,000,000원 × 30%)과 이에 대하여 청구일로부터 60일이 경과한 2013. 5. 14.부터 위 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2014. 6. 10.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

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

판사 서범준