

# 대 구 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2014가단18565 임대차보증금반환  
원 고 안AA  
소송대리인 변호사 이창우, 윤재성  
피 고 1. 조BB  
2. 신CC  
3. 한국공인중개사협회  
피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 신라 담당변호사 여인협  
변 론 종 결 2014. 9. 17.  
판 결 선 고 2014. 11. 28.

## 주 문

### 1. 원고에게,

가. 피고 조BB은 65,000,000원 및 이에 대하여 2014. 6. 19.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 신CC, 한국공인중개사협회는 피고 조BB과 연대(부진정)하여 위 가.항 기재 금액 중 32,500,000원 및 이에 대하여 피고 신CC는 2014. 6. 19.부터, 피고 한국공인중개사협회는 2014. 6. 24.부터 각 2014. 11. 28.까지는 연 5%, 각 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 신CC, 한국공인중개사협회에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 조BB 사이에 생긴 부분은 피고 조BB이 부담하고, 원고와 피고 신CC, 한국공인중개사협회 사이에 생긴 부분의 2/5는 원고가, 3/5은 피고 신CC, 한국공인중개사협회가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

원고에게, 피고 조BB은 65,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 신CC, 한국공인중개사협회는 피고 조BB과 연대하여 위 금원 중 52,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.<sup>1)</sup>

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 대구 남구 봉덕동 706-39에서 '명성공인중개사사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 하는 피고 신CC의 중개로 2012. 8. 3. 대구 중구 대봉동 734-2 지상 4층 다가구주택(이하 '이 사건 다가구주택'이라 한다)의 소유자인 피고 조BB과 사이에 이 사건 다가구주택 중 102호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 임대차보증금 6,500만 원, 임대차기간 2012. 8. 15.부터 2014. 8. 14.까지인 임대차계약(이하 '이 사건 임대

---

1) 원고는, 피고 신CC, 한국공인중개사협회에 대하여 원고의 손해에 대한 위 피고들의 책임비율이 80%임을 전제로 5,200만 원(= 6,500만 원 × 80%) 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구하고 있다.

차계약'이라 한다)을 체결하고, 피고 조BB에게 임대차보증금 6,500만 원을 지급하였다 (원고는 2012. 8. 6. 이 사건 주택으로 전입신고를 마치는 한편, 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다).

나. 이 사건 임대차계약 당시 피고 조BB은 이 사건 다가구주택에 채권최고액 4억 6,800만 원인 선순위 근저당권이 있고, 선순위 임차인들의 보증금 합계액이 1억 3,000만 원이라고 이야기하였다. 이에 피고 신CC는 피고 조BB으로부터 설명들은 내용 그대로 원고에게 선순위 근저당권 및 선순위 임대차보증금의 합계액에 대하여 설명한 후<sup>2)</sup> 중개대상물 확인·설명서의 '소유권 외의 권리사항'란에 "채권최고액: 4억 6,800만 원, 근저당권자: 봉덕새마을금고"라고 기재하고, '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에 "총 임대보증금 1억 3,000만 원"이라고 기재하여 이를 원고에게 교부하였다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 다가구주택에는 채권최고액 4억 6,800만 원, 채무자 피고 조BB, 근저당권자 봉덕2동새마을금고인 선순위 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었고, 이 사건 다가구주택에는 아래와 같이 선순위 임차인들이 입주해 있었다.

순번	선순위 임차인	임차가구	보증금	전입신고일자	확정일자
1	박	202호	7,000만 원	2012. 6. 5.	2012. 6. 5.
2	정	105호	5,000만 원	2012. 6. 8.	2012. 6. 8.
3	강	205호	4,000만 원	2012. 6. 11.	2012. 6. 11.
4	이	201호	4,000만 원	2012. 6. 11.	2012. 6. 11.
5	정	101호	3,500만 원	2012. 6. 12.	2012. 6. 12.

2) 갑 제7호증(녹취서)의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 당시 피고 신CC나 그 중개보조원은 원고에게 '만약 10%라도 위험부담이 있으면 중개를 안 한다.', '원고의 순위가 세 번째이므로 보증금을 회수하는 데 별다른 문제가 없다.'는 취지의 이야기를 한 사실이 인정된다.

6	한국주택공사 (김DD)	301호	5,000만 원	2012. 7. 4.	2012. 6. 29.
선순위 보증금 합계			2억 8,500만 원		

라. 이 사건 근저당권자인 봉덕2동새마을금고의 신청으로 2013. 6. 11. 이 사건 다가구주택에 대하여 대구지방법원 2013타경12563호로 임의경매개시결정이 내려졌고, 위 경매절차에서 이 사건 다가구주택은 7억 30만 원에 매각되었다(위 경매절차에서의 감정평가액은 약 7억 3,000만 원이었다).

마. 위 경매절차에서 2014. 3. 20. 배당기일이 열렸고, 집행비용을 공제한 실제 배당할 금액 694,369,520원의 배당내역은 아래와 같다(원고는 배당받지 못하였다).

배당순위	채권자	이유	배당액
1, 9	강	임차인(소액, 확정일자)	28,147,272원
1, 9	이	임차인(소액, 확정일자)	28,147,272원
1, 8	정	임차인(소액, 확정일자)	50,000,000원
1	정	소액임차인	19,000,000원
1	정	소액임차인	19,000,000원
1	한국토지주택공사 (김DD)	소액임차인	19,000,000원
1	홍	소액임차인	19,000,000원
1, 2	남대구세무서	당해세	2,027,710원
1, 2	대구광역시 중구	당해세	1,004,340원
3, 5	봉덕2동새마을금고	신청채권자(근저당권자)	423,094,670원
4, 8, 10	국민건강보험공단 대구남부지사	공과금	15,948,256원
6	박	임차인(확정일자)	70,000,000원
합계			694,369,520원

바. 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라고만 한다)는 중개업자의 중개행위로 인한 손해배상책임을 보장하기 위하여 설립된 공제사업자로서, 피고 신CC와 공제금액 1억 원, 공제기간 2011. 12. 21.부터 2012. 12. 20.까지로 정하여 공제계약을 체결하였다.

**【인정근거】** 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 피고 조BB에 대한 청구에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 원고가 대항할 수 없는 선순위 근저당권자의 신청에 따른 임의경매절차가 개시되어 이 사건 다가구주택이 매각됨으로써<sup>3)</sup> 이 사건 임대차계약은 종료되었다고 할 것이므로, 피고 조BB은 이 사건 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금 반환의무를 부담하게 된다. 따라서 피고 조BB은 원고에게 6,500만 원 및 이에 대하여 원고가 이 사건 주택을 인도한 날<sup>4)</sup> 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 최종 송달 다음 날인 2014. 6. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 3. 피고 신CC, 협회에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 손해배상책임의 발생

(1) 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의 퇴인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하

3) 선순위 근저당권의 실행으로 임차주택이 매각되어 선순위 근저당권이 소멸하는 경우에는 선순위 근저당권보다 뒤에 대항력을 갖는 임차권 역시 함께 소멸하게 되므로, 원고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 다가구주택을 매수한 자에게 대항할 수 없다.

4) 갑 제8, 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2014. 4. 22.경 이 사건 주택을 인도한 사실이 인정된다.

는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대인의에게 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 권리 사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대인의가 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 등 참조).

(2) 부동산중개업무에 종사하는 사람은 부동산거래에 관하여 전문적인 지식과 경험을 가진 전문가이고, 부동산중개업자에게 중개행위를 의뢰하는 사람은 이러한 부동산중개업자의 지식과 경험을 신뢰하여 부동산중개를 의뢰하는 것이 일반적이다. 이 사건에서도 원고는 피고 신CC의 공인중개사로서의 전문적인 지식과 경험을 신뢰하여 이 사건 임대차계약의 중개를 의뢰한 것이므로, 피고 신CC로서는 전문적인 지식과 경험을 바탕으로 원고의 보증금 확보에 위험성이 있는지 여부를 면밀히 확인하여 그 위험성의 정도나 범위에 관하여 상세히 설명하고 그 근거자료를 제시할 의무가 있었다.<sup>5)</sup>

5) 현실에서 다가구주택의 일부를 임차하는 임차인들은 대부분 영세한 서민들이고, 이들이 임대인에게 지급하는 보증금은 사실상 그들의 전 재산이나 다름없는 경우가 대부분이라는 점을 고려하면 더욱 그러하다.

이 사건 임대차계약 당시 이 사건 다가구주택의 시가는 약 7억 3,000만 원 상당<sup>6)</sup>이었던 반면, 선순위 근저당권의 채권최고액은 4억 6,800만 원, 선순위 임대차보증금의 합계액이 2억 8,500만 원이어서 선순위 근저당권의 채권최고액이나 선순위 임대차보증금의 합계액만으로도 이미 이 사건 다가구주택의 시가를 초과하고 있었고, 여기에 아직 임대되지 않은 가구에 소액임차인이 입주할 가능성이나 경매절차에서의 매각가격의 하락 가능성 등을 고려하였을 때 선순위 근저당권에 기한 경매가 진행될 경우 원고가 보증금 전액을 회수하지 못할 위험성이 매우 큰 상황이었다.<sup>7)</sup> 그런데, 피고 신CC나 그 중개보조원은 다른 임차인들의 임대차계약내역을 확인하여 보지도 않은 채 피고 조BB의 말만을 믿고 만연히 원고에게 선순위 임대차보증금의 합계액이 1억 3,000만 원에 불과하다고 잘못된 설명을 하였을 뿐만 아니라 이에 더하여 '원고의 순위가 세 번째이니 보증금 회수에 문제가 없다.', '만약 10%의 위험이라도 있다면 중개를 안 한다.'는 취지로 이야기하였고, 그 결과 원고로 하여금 자신이 감당하여야 할 위험성의 정도나 범위에 관하여 충분히 인식하지 못한 상태에서 이 사건 임대차계약 체결에 이르게 하여 결국 임대차보증금 상당액의 손해를 입게 하였다.

따라서 피고 신CC는 중개업자로서의 확인·설명 의무 위반으로 인하여 원고에게 발생한 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 피고 신CC와 공제계약을 체결한 공제사업자로서 원고의 손해를 배상할 책임이 있다.

## 나. 책임의 제한

(1) 부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 중개업자는 위임취지에 따라 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무가 있고 그 주의의

6) 위 경매절차에서의 2013. 7. 12. 기준 감정가액이 약 7억 3,000만 원이었으므로, 이 사건 임대차계약 당시(2012. 8. 3.)의 시가도 약 7억 3,000만 원 상당이었을 것으로 추정된다.

7) 실제 위와 같은 위험성이 현실화 되어 원고는 보증금을 회수하지 못하게 되었다.

무를 위반할 경우 그로 인한 손해를 배상할 책임을 부담하게 되지만, 그로써 중개를 위임한 거래당사자 본인이 본래 부담하는 거래관계에 대한 조사·확인 책임이 중개업자에게 전적으로 귀속되고 거래당사자는 그 책임에서 벗어난다고 볼 것은 아니다. 따라서 중개업자가 부동산거래를 중개함에 있어 진정한 권리자인지 여부 등을 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정함에 있어 중개의뢰인에게 거래관계를 조사·확인할 책임을 게을리 한 부주의가 인정되고 그것이 손해 발생 및 확대의 원인이 되었다면, 피해자인 중개의뢰인에게 과실이 있는 것으로 보아 과실상계를 할 수 있다고 보아야 하고, 이것이 손해의 공평부담이라는 손해배상제도의 기본원리에 비추어 볼 때에도 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조).

(2) 원고로서도 임대인이나 중개인으로부터 선순위 근저당권이 설정된 사실이나 선순위 임차인들이 입주한 사실을 들어서 알고 있는 상태였으므로, 임대인이나 중개인에게 선순위 임대차보증금의 액수 등에 관한 설명을 뒷받침할 만한 구체적인 근거 자료를 적극적으로 요청하거나 스스로 이 사건 다가구주택의 시가나 선순위 임대차보증금의 액수 등을 면밀히 확인하여 보증금의 회수 가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약 체결 여부를 신중히 결정하였어야 함에도 불구하고 이를 게을리 한 채 임대인이나 중개인의 말만을 믿고 선불리 임대차계약을 체결하고 보증금을 지급한 잘못이 있고, 원고의 이러한 과실도 이 사건 손해 발생 및 확대의 주요한 원인이 되었다고 할 것이므로, 이러한 점을 참작하여 피고 신CC, 협회의 책임을 50%로 제한한다.

#### 다. 소결론

그렇다면, 피고 신CC, 협회는 연대(부진정)하여 원고에게 3,250만 원(= 6,500만 원 ×

50%) 및 이에 대하여 피고 신CC는 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 최종 송달 다음 날인 2014. 6. 19.부터, 피고 협회는 이 사건 소장 부분이 피고 협회에 송달 된 날로부터 60일이 경과한 날인 2014. 6. 24.부터<sup>8)</sup> 각 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2014. 11. 28.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[피고 신CC, 협회의 원고에 대한 손해배상채무와 피고 조BB의 원고에 대한 보증금반환채무는 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, 부진정연대채무 관계에 있다고 봄이 상당하다(대법원 2009. 3. 26. 선고 2006다 47677 판결 등 참조)].

#### 4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 조BB에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 신CC, 협회에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사                      박영기

8) 공인중개사협회는 소장 부분 송달을 통해 공제금 지급을 청구받은 날부터 60일이 경과하면 공제금 지급의무의 이행지체로 인한 지연손해금을 부담한다고 봄이 상당하다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870 판결 참조).