

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2014가단20483 손해배상(기)
원 고 정AA
소송대리인 변호사 임경
피 고 1. 박BB
2. 한국공인중개사협회
피고들 소송대리인 법무법인 신라
담당변호사 여인협
변 론 종 결 2014. 9. 26.
판 결 선 고 2014. 12. 12.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 38,000,000원 및 이에 대하여 피고 박BB은 2014. 5. 8. 부터, 피고 한국공인중개사협회는 2014. 7. 7.부터 각 2014. 12. 12.까지는 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 연대하여 원고에게 95,000,000원과 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음 날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 11. 9. 피고 박BB의 중개로 김CC과 대구 달서구 성당동 824-43 대 338.7㎡ 지상 4층 다가구주택(13가구, 이하 '이 사건 주택'이라 한다) 중 501호에 관하여 임대차보증금을 9,500만 원, 임대차기간을 2011. 11. 14.부터 2013. 11. 13.까지로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고 그 무렵 김CC에게 임대차보증금을 지급한 후 위 501호에 입주하였으며, 2011. 11. 10.경 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 부여받았다.

나. 그 후 2013. 10. 2. 이 사건 주택에 관하여 대구지방법원 서부지원 2013타경 10700호로 임의경매개시결정이 내려져 경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)가 진행되었는데, 이 사건 경매절차에서 조사된 이 사건 주택의 임대차관계는 아래 표 기재와 같고, 이 사건 주택과 부지의 감정평가액은 825,865,440원(2013. 10. 28. 기준)이었다.

순번	임차 부분	임차인	보증금(원)	전입일자	확정일자
1	201호		4,500만	미전입	2012. 10. 18.
2	202호		8,500만	2011. 9. 20.	2011. 9. 20.
3	203호		3,900만	미전입	전세권설정등기
4	205호		2,500만	2012. 8. 13.	2012. 8. 13.
5	206호		2,200만	2012. 4. 2.	2012. 4. 2.

6	301호		5,000만	2012. 3. 5.	2012. 3. 5.
7	302호		8,000만	2011. 10. 14.	2011. 10. 14.
8	303호		6,200만	2011. 9. 9.	2011. 9. 19.
9	305호		3,000만	2012. 9. 4.	2013. 8. 29.
10	306호		700만	2013. 1. 16.	2013. 1. 16.
11	501호	원고(정AA)	9,500만	2011. 11. 10.	2011. 11. 10.
12	502호		6,000만	2011. 9. 27.	2011. 9. 27.
13	503호		4,000만	2012. 4. 9.	2012. 4. 10.

라. 이 사건 주택과 부지는 811,120,000원에 매각되어 2014. 3. 25. 매각대금이 완납되었다.

마. 이 사건 경매절차에서 배당법원은 2014. 4. 22. 배당기일을 열고 배당할 금액 811,693,474원에 대하여 아래 표 기재와 같은 내용의 배당표를 작성하였는데, 원고는 위 경매절차에서 임대차보증금에 대한 배당요구를 하였으나 배당금을 전혀 지급받지 못하였다.

배당순위	이유	채권자	배당금액(원)
1	소액임차인		1,900만
1	소액임차인		700만
1	소액임차인		1,900만
1	소액임차인		1,900만
1	소액임차인		1,900만
1	소액임차인		1,900만
1	소액임차인		1,900만
2	당해세		2,340,860
3	지방세		1,684,480
3	지방세		666,910
3	지방세		2,003,790
4	공과금		6,000만
5	근저당권자		432,818,210
6	확정일자 임차인		6,200만
7	확정일자 임차인		8,500만
8	확정일자 임차인		6,000만
9	확정일자 임차인		35,275,924

바. 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 2011. 4. 20. 공인중개사

인 박BB과 공제금액을 1억 원, 공제기간을 2011. 4. 21.부터 2012. 4. 20.까지로 정하여, 피고 박BB이 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12375호 '공인중개사법'으로 개정되기 전의 것, 이하 '공인중개사법'이라 한다) 제30조 규정에 의하여 중개의뢰인에게 손해배상책임을 부담하는 경우 그 재산상 손해를 입은 중개의뢰인의 청구에 따라 공제금을 지급하기로 하는 공제계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장에 대한 판단

가. 손해배상책임의 발생

(1) 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 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·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대의뢰인에게 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 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙에서 정한 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고

의나 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).

(2) 이 사건에 관하여 보건대, 2013. 10.경 그 가액이 8억 2,500여만 원이고 이 사건 임대차계약 무렵에도 그 정도 가액이었을 것으로 보이는 이 사건 주택에 관하여 이 사건 임대차계약 당시에 이미 채권최고액 5억 8,500만 원의 근저당권이 설정되어 있었고 (이 사건 임대차계약 직후 4억 9,400만 원으로 감액되기는 하였다) 원고보다 먼저 임대차계약을 체결하고 전입신고 및 확정일자를 갖춘 임차인의 임대차보증금 합계액이 2억 8,700만 원에 이르는 사실, 이 사건 주택 13가구 중 원고보다 늦게 임대차계약을 체결한 임차인 대부분은 소액임차인으로 보호받을 수 있는 임대차보증금으로 임대차계약을 체결하여 위 배당절차에서 소액임차인으로 최우선변제를 받은 반면, 확정일자부 임차인 중 원고만 이 사건 경매절차에서 임대차보증금을 전부 배당받지 못한 사실은 앞서 본 바와 같다.

나아가 갑 제1, 2, 5호증의 각 기재, 증인 정유정, 손DD의 각 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 임대차계약 당시 작성된 임대차계약서에 첨부된 중개대상 확인설명서의 등기부 기재사항 란에 채권최고액 5억 8,500만 원의 근저당권과 실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항 란에 3억 1,000만 원의 권리가 있는 것으로 기재되어 있기는 하나, 피고 박BB은 이 사건 임대차계약 당시에 임대차계약서를 직접 작성하지 않았고 원고에게 이 사건 주택의 권리관계에 대하여 아무런 설명도 하지 아니한 사실, 피고 박BB이 고용한 중개보조원 손DD 또한 원고에게 이 사건 주택의 권리관계를 전혀 설명하지 아니하였으며, 오히려 원고가 이 사건 주택의 등기

부등본을 보고 임대차보증금의 회수를 걱정하면서 이를 문의하자 회수가능하다고 답을 하여 이 사건 임대차계약이 체결되도록 한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 박BB은 원고에게 이 사건 임대차를 중개함에 있어 다가구주택인 이 사건 주택의 권리관계에 대한 확인·설명의무를 성실하게 이행하지 아니하였고, 이러한 과실로 인하여 원고가 임대차보증금을 회수하지 못하는 손해를 입게 되었다고 할 것이다.

(3) 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고 박BB은 위와 같은 중개상의 과실로 원고의 손해를 공인중개사법 제30조에 따라 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 공제사업자로서 피고 박BB과 부진정 연대하여 원고의 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 제한

다만, 원고로서도 이 사건 주택의 등기부등본을 열람한 결과 이 사건 주택이 집합건물이 아닌 다가구주택임을 알았을 것으로 보이고, 게다가 이 사건 주택에는 이미 상당한 금액의 선순위 근저당권이 설정되어 있었으며 계약 당시 3억 1,000만 원의 공시되지 않은 권리가 있는 것으로 기재된 중개대상물 확인설명서를 교부받았으므로, 막연히 중개보조원의 설명만 듣고 계약을 체결할 것이 아니라 중개인 또는 임대인에게 이 사건 주택의 다른 임대차보증금의 존부 및 액수 등에 대하여도 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나 스스로 이 사건 건물의 시가나 선순위 담보금의 액수 및 임대인의 재정상태를 확인하여 임대차보증금의 반환 가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약의 체결 여부를 결정했어야 했다. 그런데도 이를 게을리 한 채 중개보조원의 말만 믿고 선불리 이 사건 임대차계약을 체결한 잘못이 있으므로, 위와 같은 여러 사정을 참작하여 피고들이 배상하여야 할 손해를 40%로 제한한

다.

다. 피고들의 주장에 대한 판단

(1) 피고들은 이 사건 주택이 2011. 12. 21. 윤EE에게, 2012. 2. 13. 다시 권FF에게 매도된 후 권FF의 채권자가 이 사건 주택을 압류하여 경매절차가 개시되었는데 위와 같이 소유자가 변경되었을 때 원고로서는 임대차의 해지 여부를 결정할 수 있었고, 손DD이 이 사건 주택에 대한 임대차가 불안하면 다른 물건을 알아봐주겠다고 하였는데도 스스로의 판단으로 이 사거 임대차계약을 체결하였으며, 또한 소액임차인으로 보호받을 수 있는 임대차를 체결할 수도 있었는데 원고의 판단으로 고액의 보증금을 지급하여 손해를 확대시켰으므로, 원고가 임대차보증금을 회수하지 못한 손해는 피고 박BB의 중개행위와는 관련이 없다고 주장한다.

(2) 먼저 손DD이 원고에게 다른 건물의 임대차를 권유하였다거나 소액임차인으로 보호받을 수 있는 임대차계약을 제안하였다고 볼 만한 자료는 전혀 없다. 나아가 이 사건 주택의 소유자가 변동되었을 때 원고가 임대차의 해지 여부를 결정할 수 있었다고 하더라도, 원고로서는 이 사건 임대차계약 후 그 임대차부분에 거주한 지 불과 1개월 또는 3개월여 밖에 안 되었는데 소유자가 변동되었다는 사정만으로 임대차를 해지하고 거주지를 다른 곳으로 이전함으로써 위험을 회피하여야 했다고 기대하기는 어렵다고 할 것이고, 무엇보다 원고가 경매절차에서 배당금을 지급받지 못한 손해는 이 사건 임대차계약 체결 무렵 13가구 중 4가구가 임대되었을 뿐이었는데도 주택가격에 근접한 선순위 채권의 존재 등 이 사건 임대차계약 당시에 이미 내재해 있었던 위험이 발현된 결과로 봄이 상당하다.

한편, 원고가 소액임차인으로 보호받을 수 있도록 임대차계약을 체결하였더라면 임

대차보증금 중 일부라도 최우선변제 받을 수 있었을 것이나, 그와 같은 경우에도 부동산중개인인 피고 박BB이나 그 중개보조원이 원고에게 이 사건 주택의 권리관계(이 사건 주택의 남은 세대 중 소액임차인으로 임대차계약이 체결될 가능성 등)를 확인·설명하였더라면, 임대차보증금의 회수가능성을 염려했던 원고가 위험을 무릅쓰고 고액의 임대차보증금을 지급하지는 않았을 것인바, 원고가 소액임차인으로 임대차계약을 체결하지 않았다고 하더라도 그로 인해 확대된 원고의 손해와 피고 박BB의 과실 사이에 인과관계가 없다고 보기도 어렵다.

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결

따라서 피고들은 각자 원고에게 3,800만 원(9,500만 원 × 40%) 및 이에 대하여 피고 박BB은 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2014. 5. 8.부터, 피고 협회는 피고 조합의 공제규정, 약관에 따라 지연손해금 지급의무가 발생하는 이 사건 소장부분 송달일(2014. 5. 7.)부터 60일이 경과한 2014. 7. 7.부터 각 피고들이 이행의무의 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2014. 12. 12.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진특례법에 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결 론

원고의 피고들에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 각 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 각 기각한다.

판사 박정우