

서울중앙지방법원

제 34 민사부

판 결

사 건 2014가합528398 손해배상(기)

원 고 1. A
2. B

원고들 소송대리인 법무법인 우먼
담당변호사 김영진

피고(선정당사자) C

피 고 한국공인중개사협회
서울 관악구 남부순환로 1722(봉천동, 한국공인중개사협회)
대표자 이사 이해광
소송대리인 법무법인 서울제일
담당변호사 박재형, 조혜진

변 론 종 결 2015. 4. 24.

판 결 선 고 2015. 6. 5.

주 문

1. 피고(선정당사자), 피고 한국공인중개사협회 및 선정자 D은 공동하여 원고들에게 각 22,000,000원 및 이에 대하여 피고(선정당사자) 및 선정자 D은 2014. 2. 7.부터, 피고 한국공인중개사협회는 2014. 7. 12.부터 각 2015. 6. 5.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고들이, 나머지는 피고(선정당사자), 피고 한국공인중개사협회 및 선정자 D이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고(선정당사자), 피고 한국공인중개사협회 및 선정자 D은 연대하여 원고들에게 각 4,400만 원 및 이에 대하여 2014. 2. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실
 - 가. 원고들은 부부로서 서울 **구 ****로 ****-**에 있는 ***** 아파트 ***동 ****호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 매수인들이고, 피고(선정당사자, 이하 '피고 C'라 한다), 선정자 D(이하 피고 C와 통칭하여 '피고 등'이라 한다)은 원고들의 이 사건 아파트 매수를 중개한 매수인 측 공인중개사이며, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고

협회'라 한다)는 피고 등과 사이에 공제금액 1억 원을 한도로 공제계약을 체결한 공제 사업자이다.

나. 원고들은 2013년 11월 초경 서울에 아파트를 구매하기 위하여 서울 **구 **동에 있는 **공인중개사사무소를 운영하는 선정자 D에게 문의하여, 선정자 D으로부터 같은 동에 있는 삼성공인중개사사무소를 운영하는 피고 C를 소개받았다.

다. 원고들은 2013. 11. 23. 피고 C의 안내로 ***** 아파트 ***동 7층에 있는 41평형 아파트(공급면적 기준, 이하 전용면적이라고 따로 기재한 것 이외에는 모두 공급면적 평형 기준으로 기재하였다), ***동 7층에 있는 46평형 아파트, ***동 9층에 있는 46평형 아파트 및 ***동 23층에 있는 38평형(전용면적 105.89㎡)인 이 사건 아파트를 각 살펴보았다.

라. 이후 원고들은 2013. 11. 29. 피고 등의 중개로 E, F과 사이에 이 사건 아파트를 매매대금 10억 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 위 계약에 따라 2014. 2. 7.까지 매매대금 10억 원을 모두 지급하고 같은 날 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(이하 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장 요지

피고 등은 공인중개사로서 중개대상물인 이 사건 아파트의 면적을 정확히 고지하여야 할 주의의무가 있음에도 38평인 이 사건 아파트가 46평이라는 잘못된 정보를 원고들에게 알려주어, 원고들은 이 사건 아파트가 46평형이라고 믿고 이 사건 아파트의 시

가보다 높은 가격인 매매대금 10억 원에 이 사건 매매계약을 체결하였다. 피고 등의 주의의무를 위반한 중개행위로 인하여 원고들은 이 사건 아파트의 정당한 가격인 9억 1,200만 원과의 차액인 8,800만 원의 손해를 입었으므로, 피고 등 및 피고 등과 공제계약을 체결한 피고 협회는 연대하여 이 사건 아파트의 각 1/2지분 소유자인 원고들에게 각 4,400만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 관련법령 등

가) 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제 12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것) 제29조 제1항에는 '중개업자 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.'고 정해져 있고, 제25조에는 '① 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항, 그 밖에 대통령령이 정하는 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본·등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다'고 정해져 있으며, 동법 시행령(2014. 7. 28. 대통령령 제25522호로 개정되기 전의 것) 제21조 제1항 제1호에는 법 제25조 제1항의 규정에 따라 중개업자가 확인·설명하여야 할 사항 중 하나로 '중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항'이 정해져 있고, 민법 제681조에는 '수임인은 위임의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 위임사무를 처리하여야 한다.'고 정해져 있는 바, 중개업무를 수임한 중개업자가 그 수임 업무인 중개업무를 처리하면서 위와 같은

각 규정에 의하여 인정되는 확인·설명 의무 내지 주의의무를 다하지 않음으로써 중개 거래의 당사자에게 재산상의 손해가 발생한 경우 중개업자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

나) 또한 중개업자는 비록 그가 조사·확인하여 의뢰인에게 설명할 의무를 부담하지 않는 사항이더라도 의뢰인이 계약체결 여부를 결정하는 데 중요한 자료가 되는 사항에 관하여 그릇된 정보를 제공하여서는 안 되고, 그릇된 정보를 제대로 확인하지도 않은 채 마치 그것이 진실인 것처럼 의뢰인에게 그대로 전달하여 의뢰인이 그 정보를 믿고 상대방과 계약에 이르게 되었다면, 부동산중개업자의 그러한 행위는 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개행위를 하여야 할 중개업자의 의무에 위배된다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다42836 판결 참조).

2) 피고 등의 주의의무 위반

위 각 규정 및 법리에 비추어 보면, 이 사건 아파트의 면적은 중개대상물에 관한 기본적인 사항으로서 중개업자인 피고 등이 원고들에게 성실·정확하게 설명하여야 할 의무가 있는 사항이라 할 것인데, 갑 제4, 9 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고 등이 2013. 11. 23. 원고들과 함께 이 사건 아파트가 위치한 *****아파트의 매물을 살펴보면서 ***동 7층 및 ***동 9층에 있는 46평형 각 호실을 방문한 후 ***동 23층에 있는 이 사건 아파트를 살펴보았던 사실, ② 피고 등은 위 ***동 7층 및 ***동 9층 각 호실 아파트에 대하여 공급면적이 46평인 아파트라고 원고들에게 설명하였고 이어서 이 사건 아파트를 살펴보러 가면서 이 사건 아파트가 있는 108동도 모두 46평형이라는 취지의 설명을 원고들에게 하였던 사실, ③ 이 사건 아파트의 실제 공급면적은 피고 등의 설명과 달리 38평이었고 이 사건 매매계약서에도

그 (전용)면적이 105.89㎡라고 기재되어 있었으나 원고들이 이 사건 매매계약 당시 이를 특별히 인지하지는 못하였고 매수인 측 중개업자인 피고 등도 이를 인지하지 못한 채 이 사건 매매계약이 체결되었던 사실, ④ 원고들은 이 사건 아파트에 입주하여 거주하던 중 2014년 3월경 등기부 등본을 확인하고 이 사건 아파트의 정확한 면적을 알게 되었고, 피고 등도 원고들의 항의를 받고 비로소 이 사건 아파트의 면적에 관하여 알게 되었던 사실이 각 인정되는바, 이에 의하면 피고 등에게 중개업자의 주의의무에 위배하여 확인·설명 의무의 대상인 이 사건 아파트의 면적에 관하여 그릇된 정보를 제공한 과실이 있다고 할 것이다.

3) 손해의 발생 및 범위

다음으로 피고 등의 주의의무 위반으로 인하여 원고들이 입은 손해에 관하여 보건대, 갑 제6호증의 기재, 감정인 은민수(이하 '감정인'이라고만 한다)의 각 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① ***** 아파트에 관하여 2013년 4분기에 이 사건 매매계약을 포함하여 모두 4건의 매매계약이 체결되었는데, 그 중 2013년 11월 초순 및 2013년 12월 하순에 41평형인 각 호에 관하여 체결된 매매계약의 매매대금은 각 8억 8,000만 원 및 8억 9,000만 원이었고, 특히 8억 9,000만원에 매매계약이 체결된 아파트의 경우는 이 사건 아파트와 동일한 23층의 고층이었으며, 2013년 10월 중순에 46평형인 호에 관하여 체결된 매매계약의 매매대금은 9억 8,500만원으로 38평형인 이 사건 아파트의 매매대금보다 오히려 낮은 가격이었던 점, ② 이 사건 매매계약의 체결을 전후한 2013년 1분기부터 2014년 2분기까지 사이에 ***** 아파트에 관하여 체결된 매매계약 중 매매대금이 10억 원을 초과하는 사례는 이 사건 아파트를 제외하고는 대부분 57평형 또는 60평형인 호)로 이 사건 아파트의 전용면적(38평형)과 비교하

여 그 차이가 현저한 점, ③ 2012. 5. 3.부터 2015. 1. 12.까지 사이에 ***** 아파트 중 높이 11층 이상인 46평형의 아파트에 관하여 체결된 12건의 매매계약의 매매대금은 모두 9억 5,000만 원에서 10억 5,000만원 사이에서 결정되었는바, 원고들 및 매수인 측 중개인은 이 사건 아파트가 46평형이라는 전제하에 이 사건 매매계약의 체결과정에서 이 사건 아파트의 매매대금이 위 가격 범위 내인 10억 원으로 정해지도록 두었다고 볼 수 있는 점, ④ 감정인은 이 사건 매매계약의 체결일인 2013. 11. 29. 기준 거래사례비교법에 의하여 산출한 이 사건 아파트의 시가가 9억 1,200만 원이라고 판단하였던 점이 각 인정되는바, 이에 비추어 보면 원고들은 이 사건 아파트 면적에 관한 피고 등의 그릇된 정보 제공으로 인하여 이 사건 아파트의 매매계약 체결일 당시의 시가인 9억 1,200만 원보다 높은 금액인 10억 원에 이 사건 매매계약을 체결하여 그 차액인 8,800만 원(= 10억 원 - 9억 1,200만 원) 중 각 원고들 지분에 해당하는 금액의 손해를 입었다고 할 것이다.

4) 책임의 제한

가) 부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 중개업자는 위임취지에 따라 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무가 있고 그 주의의무를 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 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정함에 있

1) 2013년 6월 중순경 46평형인 호에 관하여 매매대금 10억 1,000만 원(7층)으로 하는 매매계약이 체결된 사례가 1건 있으나, 위 사례 이외 동일면적에 관하여 체결된 매매계약의 매매대금은 모두 8억 4,500만 원(1층)부터 9억 8,500만원(12층) 사이에서 결정되었다.

어 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 2012다 69654 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고들은 이 사건 아파트를 방문하여 그 현황을 직접 비교·확인한 후 이 사건 매매계약을 체결하였고 이 사건 매매계약서에도 이 사건 아파트의 전용면적에 관한 기재가 있었는데 원고들로서도 스스로 이 사건 아파트의 정확한 면적에 관하여 면밀히 확인하고 이 사건 매매계약 체결 여부를 신중히 결정하였어야 함에도 불구하고 이를 게을리 한 과실이 있고, 원고들의 이러한 과실도 이 사건 손해 발생의 주요한 원인이 되었다고 할 것이므로, 이러한 점을 참작하여 피고들의 책임을 50%로 제한한다.

5) 소결론

따라서 공인중개사인 피고 등은 공인중개사법 제30조 제1항에 따라, 피고 협회는 피고 등과 체결한 공제계약에 따라 공동하여 원고들에게 각 2,200만 원(= 8,800만 원 × 원고들이 각 보유한 이 사건 아파트 지분 1/2 × 책임제한비율 50%) 및 이에 대하여 피고 등은 원고들이 구하는 바에 따라 원고들이 이 사건 매매대금을 최종적으로 지급한 날인 2014. 2. 7.부터, 피고 협회는 이 사건 소장 부분이 피고 협회에게 송달된 날부터 60일이 경과한 2014. 7. 12.부터[피고 협회는 소장 부분 송달을 통해 공제금 지급을 청구받은 날부터 60일이 경과하면 공제금 지급의무의 이행지체로 인한 지연손해금을 부담한다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870 판결 참조)], 각 그 이행의무의

존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2015. 6. 5.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 등 및 피고 협회에 대한 이 사건 청구는 위 인정범위 내에 서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

재판장	판사	김성수
	판사	황성욱
	판사	박서우

선정자명단

1. C

서울 서초구 방배로6길 17, 1층 삼성공인중개사사무소(방배동, 두남빌딩)

2. D

서울 서초구 효령로34길 76, 101호 황금공인중개사사무소(방배동, 동림빌딩). 끝.