

# 인 천 지 방 법 원

## 판 결

사 건 2015가단234748 손해배상(기)  
원 고 ○○보험 주식회사  
서울 마포구 마포대로  
송달장소 서울 종로구 종로  
대표자 미합중국인 최○○  
소송대리인 법무법인 코러스 담당변호사 유완석  
피 고 조○○  
인천 연수구 독배로  
송달장소 인천 연수구 아트센터대로  
변 론 종 결 2016. 5. 10.  
판 결 선 고 2016. 5. 24.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 14,200,000원 및 이에 대하여 2012. 10. 31.부터 2016. 5. 24.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2분의 1은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 28,400,000원 및 이에 대하여 2012. 10. 31.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 부동산권리보험 회사로 ●●캐피탈 주식회사와 ●●캐피탈의 전세자금대출과 관련한 손실을 전보하기로 하는 계약을 체결한 회사이고, 피고는 공인중개사이다.

나. 김○○과 정○○은 허위의 임대차계약을 작성하여 금융기관으로부터 전세자금대출을 받아 이를 편취하기로 공모하였다. 김○○은 정○○의 지시에 따라 2012. 10. 23. 서울 영등포구에 있는 ●●캐피탈 주식회사 사무실에서 위 회사와 대출금을 71,000,000원, 이자율 및 연체이자율을 연 24%, 대출기간을 24개월로 하는 전세자금대출계약을 체결하였다.

다. 김○○은 2012. 10. 24. 박○○와 함께 피고가 운영하는 인천 연수구 옥련동 ○○공인중개사 사무소를 찾아가서 김○○과 박○○ 사이에 임대차계약이 체결되었다는 취지로 말하고, 위 사무소에서 인천 연수구 옥련동 ○ ●●아파트 ◇동 ◆호(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 자신을 임차인, 박○○를 임대인, 임대차보증금을 95,000,000원, 계약금을 9,500,000원, 임대차기간을 2012. 10. 31.부터 2014. 10. 30.까

지로 하는 임대차계약을 작성하였고, 피고는 위 계약서의 중개인으로 서명날인하였다(이하 위 계약을 '이 사건 임대차계약서'라 한다).

라. 이 사건 임대차계약서 작성 당시 피고는 실제 임대차보증금이 임대인과 임차인 사이에 지급되는지 여부, 계약금이 실제로 지급되었는지 여부 등을 직접 확인해 보지 않고, 임대인과 임차인의 말만 믿고서 이 사건 임대차계약을 작성하여 주었으며, 이 사건 임대차계약서에는 잔금의 지급 방법이나 지급계좌에 관한 아무런 기재가 없다.

마. 김○○은 이 사건 임대차계약을 체결한 후 위 임대차계약서 및 이 사건 주택으로 전입신고 된 자신의 주민등록등본을 ●●캐피탈 주식회사에 제출하였고, 이에 속은 위 회사는 2012. 10. 31.경 70,965,000원을 임대인인 박○○ 명의의 은행계좌로 송금하였다.

바. 김○○은 박○○에게 잔금 중 일부가 준비되지 않았다고 하며 이 사건 임대차계약의 계약금을 포기하면서 위 계약을 포기하였고, 박○○은 2012. 10. 31.경 김○○에게 71,000,000원을 반환하였다.

사. 원고는 ●●캐피탈 주식회사과 체결한 보험계약에 따라 위 회사에게 이 사건 임대차계약과 관련한 대출사고에 따른 보험금 78,930,461원을 지급하였고, 위 회사로부터 이 사건 임대차계약과 관련하여 차주에게 가지는 채권 또는 손해 내지 손실발생의 원인제공자에 대하여 가지는 채권을 양수하였다.

[인정근거: 갑 제1 내지 3호증(가지번호 있는 호증 포함)의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지]

## 2. 당사자들의 주장요지

### 가. 원고의 주장요지

피고는 이 사건 임대차계약의 중개인인 공인중개사이다. 그렇다면, 피고에게는 임차인이 진정으로 이 사건 주택을 사용수익 할 의사가 있는지를 확인한다거나, 이 사건 주택을 직접 방문해서 중개대상물을 확인한다거나, 임대차계약에 따른 보증금이 지급되었는지를 확인하는 등의 공인중개사로서의 주의의무가 있다고 할 것인데, 피고는 이를 제대로 이행하지 아니한 채 함부로 이 사건 임대차계약서 작성을 중개하였다. 피고의 위와 같은 행위는 ●●캐피탈 주식회사의 대출금 상당액인 71,000,000원의 손해발생에 한 원인이 되었다고 할 것이므로, 피고는 ●●캐피탈 주식회사의 채권을 양수한 원고에게 위 손해액 중 원고가 구하는 28,400,000원(청구취지와 청구원인 기재 금액이 다르나, 청구취지 금액으로 정리한다) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 나. 피고의 주장요지

피고는 공인중개사로서의 상당한 주의를 다하여 이 사건 임대차계약서를 작성하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다.

### 3. 판단

가. 수인이 공동하여 타인에게 손해를 가하는 민법 제760조의 공동불법행위에 있어서 행위자 상호간의 공모는 물론 공동의 인식을 필요로 하지 아니하고, 다만 객관적으로 그 공동행위가 관련 공동되어 있으면 족하고 그 관련 공동성 있는 행위에 의하여 손해가 발생함으로써 이의 배상책임을 지는 공동불법행위가 성립하는 것이며, 공동불법행위에 있어 방조라 함은 불법행위를 용이하게 하는 직접, 간접의 모든 행위를 가리키는 것으로서 형법과 달리 손해의 전보를 목적으로 하여 과실을 원칙적으로 고의와 동일시하는 민법의 해석으로서는 과실에 의한 방조도 가능하다고 할 것이고, 이 경우 과실의 내용은 불법행위에 도움을 주지 않아야 할 주의의무가 있음을 전제로 하여 이

의무에 위반하는 것을 말한다(대법원 2000. 4. 11. 선고 99다41749 판결 등 참조). 한편 공인중개사법에서 '중개라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미한다', '중개업자는 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 자에게 설명하여야 하고, 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성한 다음 이에 서명·날인하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 사본을 보존하여야 한다'(제2조 제1호, 제25조 제1, 3, 4항, 제26조 제1항)라고 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 중개업자는 중개가 완성된 때에만 거래계약서 등을 작성·교부하여야 하고, 중개대상물을 확인하고 거래계약서를 작성하여야 할 주의의무를 부담한다고 할 것이다. 그리고 중개업자가 자신의 중개로 부동산거래계약이 체결되지 아니하거나 자신의 중개대상물 확인 없이 부동산거래에 관한 계약서를 작성하여 교부하는 경우에는, 위에서 본 바와 같이 부동산거래계약서가 일정한 법적 규율 아래 작성되는 점 등에 비추어 제3자가 위 계약서상의 권리의무관계를 진실한 것으로 믿고 이를 기초로 하여 일정한 거래를 하게 될 가능성이 있음을 능히 짐작할 수 있다고 볼 것이고, 특히 임대차계약서의 경우 이는 계약서상의 부동산 임차인이 임대인에 대하여 보증금반환채권을 가진다는 것을 나타내는 것으로서, 금전대차거래 등에서 그 채권을 담보로 제공함에 있어서 그 채권의 존재 및 내용 등을 뒷받침하는 1차적인 서류로 제시·교부될 수 있음은 부동산중개업자로서 쉽사리 예견할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2010. 5. 13. 선고 2009다78863, 78870 판결 등 참조).

나. 이 사건에 관하여 보면, 앞서 살펴 본 바와 같이 피고는 이 사건 주택에 관한 임대차계약이 체결되었다고 하며 계약서를 써 달라고 하는 당사자들의 말만 듣고 이 사건 임대차계약서를 작성하였는바, 그렇다면 피고에게는 실제로 임대차계약이 체결되었는지, 임대차보증금의 지급방법은 무엇인지, 계약금이 실제로 지급되었는지 등을 제대로 확인하지 않은 채 마치 자신이 이 사건 주택을 알선하고, 중개대상물을 확인·설명한 것처럼 이 사건 임대차계약서를 작성한 잘못이 있다고 할 것이다. 그리고 공인중개사인 피고로서는 제3자가 위 계약서를 보고 그 내용과 같은 임대차계약이 중개업자를 통하여 체결되었다고 인식하고 이를 전제로 보증금을 담보로 금전을 대출하는 등의 거래를 할 수 있다는 점을 능히 예견할 수 있었다고 볼 것이므로, 피고가 위 임대차계약서를 작성한 행위와 이를 신뢰한 ●●캐피탈 주식회사가 이 사건 임대차계약서상의 임대차보증금반환채권을 담보로 전세자금 대출을 실행하였다가 그 대출금 상당액을 편취당한 손해 사이에는 인과관계가 있다고 할 것이다. 따라서 피고는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 봄이 상당하다.

다. 다만, ●●캐피탈 주식회사가 전세자금 대출을 실행하면서 그 담보인 이 사건 임대차계약서가 실제와 부합하는지 여부에 대한 확인을 소홀히 한 잘못이 이 사건 손해의 발생 내지 확대에 일정 부분 기여한 점, 피고가 이 사건 임대차계약서를 작성해 주고 큰 대가를 받은 것으로 보이지 않는 점, 김○○, 정○○, 박순례 등이 실제 임대차계약을 체결하는 것처럼 가장한 이상 피고로서는 이를 알아채기 어려웠을 것으로 보이는 점 등을 비롯하여 피고의 과실이 불법행위에 기여한 정도 등을 참작하면, 피고가 원고에게 배상하여야 할 손해액을 전체 손해액 71,000,000원의 20%로 제한함이 상당하다.

라. 따라서 피고는 ●●캐피탈 주식회사로부터 채권을 양수한 원고에게 14,200,000원 및 이에 대하여 불법행위로 인한 손해발생일로서 ●●캐피탈 주식회사의 대출일인 2012. 10. 31.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2016. 5. 24.까지는 민법에 정해진 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정해진 연 15%의 각 비율로 계산한 금원을 지급할 의무가 있다.

#### 4. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하기로 하고, 원고의 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사            배구민