

인천지방법원

판결

사 건 2016가단207934 손해배상(기)
 원 고 A
 소송대리인 변호사 김유명
 피 고 1. B
 2. C
 3. D
 4. 한국공인중개사협회
 소송대리인 법무법인 서해
 담당변호사 김기용
 변 론 종 결 2016. 11. 18.
 판 결 선 고 2016. 11. 30.

주 문

1. 원고에게,
 가. 피고 B, C은 공동으로 3,200만 원 및 이에 대하여 피고 B은 2016. 3. 11.부터,
 피고 C은 같은 달 10.부터 각 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을
 지급하고,
 나. 피고 D, 한국공인중개사협회는 피고 B, C과 공동으로 가.항 기재 돈 중 1,920만

원 및 이에 대하여 피고 D는 2016. 6. 2.부터, 피고 한국공인중개사협회는
 2016. 3. 11.부터 각 2016. 11. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까
 지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 D, 한국공인중개사협회에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
 3. 소송비용 중 원고와 피고 B, C 사이에 생긴 부분은 위 피고들이, 원고와 피고 D,
 한국공인중개사협회 사이에 생긴 부분 중 2/5는 원고가, 나머지는 위 피고들이 각
 부담한다.
 4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 피고 B, C에 대한 청구: 주문 제1의 가.항 기재와 같다.
- 피고 D, 한국공인중개사협회에 대한 청구: 피고 D, 한국공인중개사협회는 피고 B, C
 과 공동으로 3,200만 원 및 이에 대하여 소장 부분이 송달된 다음날부터 다 갚는 날
 까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실
 가. 이 사건 신탁계약 및 소유권이전등기
 1) 피고 B은 인천 남구 소재 주택 ○호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 비
 롯하여 위 건물 내 원룸 24채에 관하여 2013. 7. 3. 대한토지신탁 주식회사(이하 상호

로만 표시한다)와 사이에 인평신용협동조합을 제1순위 우선수익자로하는 부동산담보신
탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관
하여 대한토지신탁 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

2) 이 사건 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제9조(신탁부동산의 보전관리 등)

- ① 위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하고, 신탁부동산에 대한 실질적인 보
존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 비용 일체를 부담한다.
- ② 위탁자는 수탁자의 사전 승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리
의 설정 또는 그 현상을 변경하는 등의 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는
아니 된다.

제10조(임대차 등)

- ③ 신탁기간 중 임대차계약 기간 만료 도래 또는 임대차계약을 해지하는 경우 이에 따른 임
대보증금 등은 위탁자가 부담하며, 새로운 임대차계약은 수탁자 명의로 행한다.
- ④ 제3항의 규정에도 불구하고 위탁자가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 수탁자에
게 그 효력을 주장하지 못한다.

나. 이 사건 임대차계약의 체결 등

1) 원고는 「E공인중개사사무소」를 운영하는 피고 D의 중개로 2014. 1. 2. 피
고 B으로부터 임대차계약 체결에 관한 위임장을 교부받은 피고 C과 이 사건 부동산에
관하여 임대차보증금 3,200만 원, 계약기간 2014. 1. 29.부터 2015. 1. 28.까지로 정한
임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 위 계약 체결 당시 피고 C은 원고에게 '이 사건 부동산은 대한토지신탁에
관리신탁이 되어 있지만, 실제 소유자는 자신의 아버지인 피고 B이다'고 말하였고, 피
고 B으로부터 교부받은 위임장과 인감증명서를 제시하였다. 또한, 피고 C은 이 사건

임대차계약서의 임대인란에 '대한토지신탁의 대리인 B'이라 기재하면서 우측에 피고 B
의 인감도장을 날인하였다.

그러나 이 사건 임대차계약 체결 당시 피고 B, C은 대한토지신탁으로부터 임
대차계약 체결에 관한 위임을 받지 않았고, 원고에게도 대한토지신탁과의 위임 관계를
증명할 문서를 제시하지 않았다.

3) 원고는 이 사건 임대차계약에서 정한 바에 따라 피고 B에게 임대차보증금
3,200만 원을 모두 지급하였고, 2014. 1. 29.부터 이 사건 부동산에서 거주하였다.

다. 계약기간의 종료 등

그 후 대한토지신탁은 이 사건 부동산에 관한 공매절차를 진행하였는데, 대한토
지신탁의 사전 승낙이 없었음을 이유로 원고는 임대인인 대한토지신탁에게 임대차계약
의 효력을 주장할 수 없게 되었다. 이에 따라 원고는 피고 B, C에게 임대차보증금환
을 요청하였으나, 그 뜻을 이루지 못하였다.

라. 피고 D와 피고 협회 사이의 공제계약 체결

한편, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라고 한다)는 피고 D와 손해배
상책임 보장 공제계약을 체결하였다.

【인정근거】 · 피고 B, C: 자백간주

· 피고 D, 피고 협회: 갑 제1 내지 8호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 이를 포함하
고, 이하 같다), 대한토지신탁에 대한 사실조회회신 및 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C에 대한 청구

위 기초사실과 같이 피고 B, C이 이 사건 부동산의 소유관계 및 임대차계약 체결의

위임 여부에 관하여 원고를 기망하여 임대차보증금을 수령한 사실은 위 피고들이 명백하게 다루고 있지 아니하므로(민사소송법 제150조), 위 피고들은 공동으로 원고에게 3,200만 원 및 이에 대하여 주문 제1의 가.항 기재와 같이 피고들에게 소장 부분이 송달된 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

3. 피고 D 및 피고 협회에 대한 청구

가. 손해배상책임의 성립

1) 공인중개사법 제25조 제1항에서는 '공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다'고 규정하고 있다. 또한 부동산등기법 제81조 제3항은 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다고 규정하고 있으므로, 공인중개사는 신탁등기가 마쳐진 부동산에 관한 임대차계약을 체결함에 있어 임차의뢰인에게 신탁원부를 제시하면서 부동산에 관한 신탁관계 설정사실 및 그 법적인 의미와 효과, 즉, 수탁자가 부동산의 소유자로 등기되어 있으므로 수탁자와 체결하지 않은 임대차계약의 경우에는 수탁자의 사전 승낙이나 사후 승인이 없다면 임차인이 그 임대차계약으로 수탁자에게 대항할 수 없다는 점을 성실·정확하게 설명하여야 할 의무가 있다.

2) 앞서 살핀 증거에다 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 피고 D는 이 사건 임대차계약을 중개하면서 대한토지신탁의 위임장 등을 제출받아 확인하는 등으로 대한토지

신탁의 대리권 수여 의사나 이 사건 임대차계약 체결에 관한 동의 의사가 있는지를 확인하지 않은 사실, 이 사건 임대차계약 전에 이미 신탁계약이 체결되어 있었음에도 신탁계약에 따른 우선수익자가 누구인지, 그 수익권리금은 얼마인지, 원고의 임대차보증금이 회수될 가능성이 있는 것인지 등의 권리관계를 확인하고 이를 원고에게 제대로 설명하지 아니한 사실을 인정할 수 있는바, 이러한 피고 D의 행위는 부동산중개인으로서 중개행위를 하는 데 요구되는 주의의무를 위반한 것이다.

따라서 피고 D는 위와 같은 과실로 원고가 입은 손해를 공인중개사법 제30조에 따라 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 공제사업자로서 피고 D와 공동으로 원고가 입은 손해를 배상하여야 한다.

나. 책임의 제한

1) 부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우 중개업자는 위임 취지에 따라 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무가 있고 그 주의의무를 위반할 경우 그로 인한 손해를 배상할 책임을 부담하지만, 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 중개하면서 진정한 권리자인지 여부 등을 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정하는 경우, 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 있고, 이것이 손해의 공평부담이라는 손해배상제도의 기본원리에 비추어 볼 때에도 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등

참조).

2) 같은 취지에서, 이 사건 임대차계약서에 기재된 바와 같이 원고 역시 대한토지신탁이 임대인인 사실을 알았거나 알 수 있었음에도 이 사건 부동산에 관한 등기사항증명서 등에 나타난 신탁계약의 내용 내지 대한토지신탁의 위임여부에 관하여 피고 D, C에게 자세히 문의하거나 근거서류의 제시 내지 그 내용의 설명을 상세히 요구한 것으로 보이는 아니하는 점, 여기에 부동산임대차계약을 체결한 중개인이 임대인의 자력까지 담보하는 것은 아닌 점 등에 비추어 위 피고들의 손해배상책임을 60%로 제한한다.

따라서 피고 D, 피고 협회는 피고 B, C과 공동으로 원고에게 주문 제1의 가.항 기재 돈 중 1,920만 원(= 3,200만 원 × 0.6) 및 이에 대하여 주문 제1의 나.항 기재와 같이 소장 부분이 위 피고들에게 송달된 다음날부터 위 피고들이 그 의무이행의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일인 2016. 11. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

4. 결 론

그렇다면 원고의,

가. 피고 B, C에 대한 청구는 전부 인용하고,

나. 피고 D, 피고 협회에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 일부 인용한다.

판사 박경열