

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2005다65562 손해배상(기)

원고, 피상고인 원고

소송대리인 변호사 김동화, 정연상

피고, 상고인 피고

소송대리인 변호사 배만운

원 심 판 결 서울고등법원 2005. 9. 27. 선고 2004나93036 판결

판 결 선 고 2006. 3. 10.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

1. 동업관계에 있는 자들이 공동으로 처리하여야 할 업무를 동업자 중 1인에게 맡겨

그로 하여금 처리하도록 한 경우 다른 동업자는 그 업무집행자의 동업자인 동시에 사용자의 지위에 있다 할 것이므로, 업무집행 과정에서 발생한 사고에 대하여 사용자로서 손해배상책임이 있다(대법원 1999. 4. 27. 선고 98다36238 판결, 1998. 4. 28. 선고 97다55164 판결 등 참조).

같은 취지에서, 이 사건 효성아파트 매수 중개와 관련하여 당시 피고와 동업관계에 있던 소외인이 원고에게 입힌 손해에 대하여 피고가 소외인의 사용자로서 배상책임이 있다고 본 원심의 증거취사와 사실인정 및 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙위배나 사용자책임에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 7638호 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’로 전문개정되기 전의 것, 이하 같다) 제19조 제2항은 중개업자는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있는 바, 여기서 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정의 취지에 비추어 중개한 자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정하여야 할 것이다(대법원 2000. 12. 22. 선고 2000다48098 판결 참조).

원심은, 그 채용증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 현대아파트 분양권 매수의 중개는 피고 명의로 영업등록이 되어 있던 (상호 생략)공인중개사무소에서 이루어진 것으로 봄이 상당하고, 피고가 소외인에게 위 사무소를 중개행위의 장소로 제공함으로써 인하여 거래당사자인 원고에게 재산상 손해가 발생한 이상, 피

고는 부동산중개업법 제19조 제2항에 따라 원고에게 그 손해를 배상할 책임이 있다고 판단하였는 바, 위 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심에서의 증거취사와 사실인정 및 판단은 정당한 것으로 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙위배나 부동산중개업법 제19조 제2항의 해석적용에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소한 피고가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김용담 _____

주 심 대법관 이강국 _____

 대법관 손지열 _____

 대법관 박시환 _____