

대 구 지 방 법 원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2020가합201181 손해배상(기)
원 고 1. A
2. B
원고들 소송대리인 법무법인 동승
담당변호사 이재광
피 고 1. C
소송대리인 법무법인 법여울
담당변호사 김병진
2. D
3. E
4. 한국공인중개사협회
소송대리인 변호사 여인협
변 론 종 결 2022. 5. 12.
판 결 선 고 2022. 7. 14.

주 문

1. 피고 C, 한국공인중개사협회는 공동하여 원고 A에게 28,674,304원 및 이에 대하여 피고 C은 2020. 4. 24.부터, 피고 한국공인중개사협회는 2020. 4. 17.부터 각 2022. 7. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고 B에게,
 - 가. 피고 D는 31,480,701원 및 이에 대하여 2020. 4. 25.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,
 - 나. 피고 한국공인중개사협회는 피고 D와 공동하여 가항 기재 돈 중 9,444,210원 및 이에 대하여 2022. 4. 17.부터 2022. 7. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 원고 A의 피고 C, 한국공인중개사협회에 대한 각 나머지 청구 및 피고 E에 대한 청구, 원고 B의 피고 한국공인중개사협회에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고 A과 피고 C, 한국공인중개사협회 사이에 생긴 부분의 80%는 원고 A이, 나머지는 피고 C, 한국공인중개사협회가 각 부담하고, 원고 A과 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고 A이 부담하고, 원고 B과 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D가 부담하고, 원고 B과 피고 한국공인중개사협회 사이에 생긴 부분의 70%는 원고 B이, 나머지는 피고 한국공인중개사협회가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고 C, E, 한국공인중개사협회는 연대하여 원고 A에게 148,371,521원 및 이에 대하여

이 사건 소장부본 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 D, 한국공인중개사협회는 연대하여 원고 B에게 31,480,701원 및 이에 대하여 이 사건 소장부본 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고들의 각 임대차계약 체결

1) 원고 A은 2017. 5. 27. 개업공인중개사 피고 C의 중개로 대구 달서구 지상 4층 규모의 다가구주택 F(8가구, 이하 'F'라 한다)의 소유자인 G과 F 501호(면적 96.24㎡)를 임대차보증금 150,000,000원, 기간 2017. 6. 4.부터 2019. 6. 3.까지, 월차임(관리비) 100,000원으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제1 임대차 최초계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 G에게 임대차보증금을 모두 지급하고 위 501호를 인도받은 후 2017. 6. 5. 확정일자를 받았다.

2) 원고 A은 2018. 12. 16. G과 F 501호에 관하여 이 사건 제1 임대차 최초계약의 연장계약으로서 임대차보증금을 155,000,000원으로 증액하고(이 사건 제1 임대차 최초계약 임대차보증금보다 5,000,000원 증액), 기간 2019. 6. 4.부터 2021. 6. 3.까지로 하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제1 임대차 연장계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 원고 B은 2018. 7. 30. 개업공인중개사인 피고 D의 중개로 대구 달서구 지상 4층 규모의 다가구주택 H(13가구, 이하 'H'라 한다)의 소유자인 G과 H 201호(면적 40㎡)를 임대차보증금 60,000,000원, 기간 2018. 8. 17.부터 2020. 8. 16.까지, 월차임(관

리비) 50,000원으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 제2 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 G에게 보증금을 모두 지급하고 위 201호를 인도 받은 후 확정일자를 받았다¹⁾.

나. F, H의 권리관계

1) 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결 당시 F에는 그 대지를 공동담보로 하여, 근저당권자 소화신용협동조합, 채권최고액 624,000,000원의 선순위 근저당권(이하 '이 사건 제1 임대차 선순위 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었고, 원고 A보다 선순위로 확정일자를 받은 임차인들[임차인 I(임대차보증금 110,000,000원), 임차인 J(임대차보증금 60,000,000원), 임대차보증금 합계 170,000,000원]이 있었다.

2) 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 H에는 그 대지를 공동담보로 하여, 근저당권자 대구대서신용협동조합, 채권최고액 910,000,000원의 선순위 근저당권(이하 '이 사건 제2 임대차 선순위 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었고, 원고 B보다 선순위로 확정일자를 받은 임차인들[임차인 K(임대차보증금 58,525,000원), 임차인 L(임대차보증금 45,000,000원), 임차인 M(임대차보증금 45,000,000원), 임차인 N(임대차보증금 45,000,000원), 임차인 O(임대차보증금 40,000,000원), 임차인 P(임대차보증금 25,000,000원), 임차인 Q(임대차보증금 45,000,000원), 임차인 R(임대차보증금 50,000,000원), 임차인 S(임대차보증금 70,000,000원), 임차인 T(임대차보증금 38,000,000원), 임차인 U(임대차보증금 150,000,000원), 임차인 V(임대차보증금 55,000,000원), 임대차보증금 합계 666,525,000원]²⁾이 있었다.

1) 제출된 증거만으로는 구체적인 확정일자를 알 수 없다.

2) 제출된 증거만으로는 다른 임차인들의 존재 및 정확한 임대차보증금 금액을 알 수 없으나, 배당표(갑 46호증)의 기재에 의하여 경매당시 확정일자부 임차인들이 배당받은 금액(최우선소액임차인으로서 배당받은 금액 포함)을 최소한의 임대차보증금액으로 보았다.

다. 경매절차의 진행 및 배당결과

1) 이 사건 제1 임대차 선순위 근저당권자인 소화신용협동조합의 신청에 따라 2019. 6. 4. F 및 그 부지에 관하여 대구지방법원 서부지원 2019타경3742호로 임의경매개시결정이 내려졌다(이하 '이 사건 제1 경매'라 한다). 이 사건 제1 경매결과 F 및 그 부지는 742,600,000원에 매각되었고, 2020. 3. 24. 진행된 배당기일에서 집행비용을 공제한 실제 배당할 금액 735,773,682원에 대한 배당결과 원고 A은 6,628,479원을 배당받았다.

2) 이 사건 제2 임대차 선순위 근저당권자인 대구대서신용협동조합의 신청에 따라 2019. 6. 18. H 및 그 부지에 관하여 대구지방법원 서부지원 2019타경4189호로 임의경매개시결정이 내려졌다(이하 '이 사건 제2 경매'라 한다). 이 사건 제2 경매결과 H 및 그 부지는 1,537,500,000원에 매각되었고, 2020. 8. 20. 진행된 배당기일에서 집행비용을 공제한 실제 배당할 금액 1,528,913,549원에 대한 배당결과 원고 B은 28,519,299원을 배당받았다.

라. 공제계약의 체결

1) 피고 C은 2016. 12. 2. 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)와 공제기간 2016. 11. 15.부터 2017. 11. 14.까지, 공제금액 100,000,000원으로 정한 공제계약(이하 '이 사건 제1 공제계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고 D는 2017. 11. 30. 피고 협회와 공제기간 2017. 11. 30.부터 2018. 11. 29.까지, 공제금액 200,000,000원으로 정한 공제계약(이하 '이 사건 제2 공제계약'이라 한다)을 체결하였다.

3) 이 사건 제1, 2 공제계약에 적용되는 피고 협회의 공제약관 제8조에 따르면, 개

업공인중개사가 부동산 중개행위를 함에 있어 고의 또는 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 피고 협회가 그 손해를 공제가입금액의 한도 내에서 보상하도록 되어 있다. 또한 피고 협회의 공제규정 제19조 제9항에 따르면, 피고 협회는 공제금 지급청구를 받은 때에는 검토 후 부득이한 사유가 없는 경우 지급청구를 받은 날로부터 60일 이내에 공제금을 지급하여야 한다고 규정되어 있다.

마. 관련 법령

이 사건과 관련된 공인중개사법 등의 내용은 아래 표 기재와 같다.

<p>공인중개사법</p> <p>제25조(중개대상물의 확인·설명)</p> <p>① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항 <p>② 개업공인중개사는 제1항의 규정에 의한 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.</p> <p>③ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항의 규정에 의한 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조 제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 '공인전자문서센터'라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니한다.</p> <p>④ 제3항에 따른 확인·설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속 공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.</p> <p>제30조(손해배상책임의 보장)</p> <p>① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.</p> <p>② 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.</p>

- ③ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
- ④ 제3항에 따라 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.
 1. 보장금액
 2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지
 3. 보장기간

공인중개사법 시행령

제21조(중개대상물의 확인·설명)

- ① 법 제25조 제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
 2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
 3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
 4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
 5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
 6. 벽면 및 도배의 상태
 7. 일조·소음·진동 등 환경조건
 8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
 9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
- ② 개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법 제25조 제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사는 국토해양부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다.

[인정근거] ○ 피고 C, E, 한국공인중개사협회에 대하여 : 다툼 없는 사실, 갑 7, 8, 9, 10, 11, 20, 21, 22, 23, 43, 46호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을

다 3호증, 을너 1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지, ○ 피고 D에 대하여 : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

2. 원고 A의 피고 C, E, 협회에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 A

피고 C은 공인중개사가 아니라 중개보조원에 불과한 피고 E을 통해 계약서 작성 및 중개대상물 확인, 설명을 하게 한 잘못이 있을 뿐만 아니라, 이 사건 제1 임대차 최초계약 당시 중개대상물을 정확하게 조사, 확인하지 않고 중개대상물 확인설명서 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란을 사실과 다르게 설명하였다. 이와 같은 피고 C의 중개행위상 과실로 원고 A은 이 사건 제1 임대차 최초계약을 체결하게 되었고, 그로 인하여 임대차보증금 중 148,371,521원(= 최종 임대차보증금 155,000,000원 - 배당금 6,628,479원)을 회수하지 못하게 되는 손해를 입었으므로, 피고 C은 공인중개사법 제30조에 따라, 피고 E은 중개대상물 확인설명서의무를 해태한 직접의 불법 행위자로서, 피고 협회는 이 사건 제1 공제계약에 따라 공동하여 이를 배상할 책임이 있다.

2) 피고 C

가) 피고 C은 이 사건 제1 임대차 최초계약 당시 계약서 작성 및 중개대상물 확인, 설명을 직접 하였다. 또한 당시 원고 A에게 선순위 임차인의 임대차보증금 액수에 관하여 임대인 G으로부터 설명받은 대로 구두로 설명한 뒤 중개대상물 확인설명서 '실제 권리 관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 '금 칠천만 원 정도, 구두 확인'이라고 기재하였는바, 피고 C은 원고 A에게 관계 법령에 따른 임차의뢰인에 대한

확인·설명의무를 모두 이행하였으므로, 이 사건 제1 임대차 최초계약을 중개함에 있어 과실이 없다.

나) 설명, 피고 C의 중개행위에 과실이 있었다고 하더라도, 원고 A은 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결 이후 중개인 없이 직접 임대인 G과 이 사건 제1 임대차 연장계약을 체결하였으므로, 위 연장계약 당시 증액한 보증금 5,000,000원은 피고 C의 과실과 인과관계가 없다. 또한 이 사건 제1 경매결과 이 사건 제1 임대차 최초계약 당시 존재하지 않았던 최우선소액임차인 4명의 임대차보증금 80,000,000원 및 당해세 1,058,190원 합계 81,058,190원도 피고 C의 과실과 인과관계가 없으므로, 원고가 입게 된 손해 중 86,058,190원(= 5,000,000원 + 81,058,190원)은 피고 C에게 책임이 없고, 원고 A의 과실도 크므로 피고 C의 책임은 15%만 인정되어야 한다.

3) 피고 협회

가) 피고 C은 직접 중개행위를 하였고, 중개행위에 과실이 없다.

나) 원고 A은 중개인 없이 임대인인 G과 이 사건 제1 임대차 연장계약을 체결하였고 그 이후 임대차보증금을 회수하지 못하게 된 것이므로, 피고 C의 중개행위 과실은 단절되어 원고의 손해와 인과관계가 없다. 또한 원고 A의 위 손해는 F 및 그 부지 매각대금이 낮은 가격에 책정되었기 때문에 발생하였으므로 피고 C의 중개행위와 인과관계가 없다.

다) 원고 A이 이 사건 제1 임대차 최초계약 당시(2017. 5. 27.) F의 권리관계를 확인하였더라면 보증금회수 가능성이 낮음을 알 수 있었으므로, 당시 피고 C에게 손해 배상을 청구할 수 있었다고 보아야 하고, 그때로부터 2년이 경과한 뒤에 이 사건 소를 제기하였으므로, 피고 협회에 대한 공제금청구권은 시효로 소멸하였다.

라) 설령, 피고 C의 중개행위에 과실이 있었다고 하더라도, 피고 협회는 피고 C의 공제가입금액 1억 원의 한도 내에서만 책임이 있고, 공제금은 청구받은 때로부터 60일 이내에 지급하여야 하므로, 이에 대한 지연손해금의 기산점을 청구받은 때로부터 60일 이후이며, 원고 A의 과실도 크므로 피고 C의 책임은 제한되어야 한다.

나. 판단

1) 손해배상책임의 발생

가) 관련 법리

개업공인중개사는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는데 그쳐서는 아니 되고, 임대차의뢰인에게 그 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 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 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 임대차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다 할 것이므로, 개업공인중개사가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임

이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 등 참조).

나) 피고 C의 중개대상물 확인·설명의무 위반 여부

(가) 중개보조원인 피고 E의 중개행위 여부

원고 A은 중개보조원에 불과한 피고 E이 이 사건 제1 임대차 최초계약의 계약서 작성 및 중개대상물 확인, 설명을 하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 A의 피고 C에 대한 청구에 관한 이 부분 주장 및 피고 E에 대한 청구는 이유 없다.

(나) 피고 C의 중개대상물 확인·설명의무 위반

위 인정사실과 앞서 든 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고 C은 공인중개사로서 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결을 중개하면서 임차의뢰인 원고 A이 임대차계약 종료 후 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 중개대상물의 권리관계에 관한 사항에 대한 확인·설명의무를 위반한 과실이 있다고 봄이 타당하다.

① 관계 법령에서 정하고 있는 중개업자의 확인·설명의무는 임차의뢰인이 임대차계약 종료 후 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 자료를 제시하며 설명하라는 취지이므로, 중개업자로서는 기존 임대차보증금의 합계가 어떻게 산출된 것인지 구체적인 내용 기재도 없이 단순히 임대의뢰인으로부터 들은 액수를 전한 것만으로는 충분하지 않고, 임대의뢰인에게 이러한 금액이 산출된 근거자료를 직접 요구하여 위 액수의 정확성과 대항력의 존부, 임차인 간 우선변제권의 우열 등을 확인한 다음 임차의뢰인에게 위 근거자료를 제시하면서 임대차보증금을 돌려받는데 장애가 될 만한 사정이 있는지를 설명하여야 한다.

② 피고 C은 중개대상물 확인설명서 '실제 권리 관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 '금 칠천만 원 정도, 구두 확인'이라고 기재하였는데, 위 7천만 원은 이 사건 제1 경매절차에서 선순위 임대차보증금 합계액인 1억 7,000만 원(최우선 소액임차인에만 해당하는 경우까지 합칠 시 합계 2억 5,000만 원)에도 현저히 미치지 못한다. 또한 이 사건 제1 경매절차에서 F 및 그 부지의 매각대금은 742,600,000원이었던바(시기도 이와 유사할 것으로 가정한다), 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결 당시 근저당권의 채권최고액 624,000,000원에 우선변제권이 있는 선순위 임대차보증금 합계 1억 7,000만 원을 더한 794,000,000원은 위 매각대금을 상회한다. 여기에 추가로 발생할 수 있는 소액임대차보증금까지 고려하면 원고 A이 회수할 수 있는 임대차보증금은 남는 금액이 없을 가능성이 매우 높으므로, 피고 C은 원고 A에게 위와 같이 임대차보증금 회수에 장애가 되는 사정들을 설명할 주의의무가 있었다. 그럼에도 불구하고 피고 C은 G의 말만 믿고 이를 제대로 확인하지 않아 원고 A에게 임대차보증금의 정확한 액수, 우선변제권의 우열 등에 관하여 충분히 설명하지 아니하였다.

③ 피고 C은 F가 8가구가 거주하는 다가구주택임을 충분히 알 수 있었으므로, 임대인인 G에게 기존 임대차보증금의 정확한 액수, 전입신고 및 확정일자 등을 알 수 있는 자료를 요구하는 등 객관적인 자료를 확인하여 원고 A에게 설명하고 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 하고, G이 자료 제공에 불응하였다면 그 내용도 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 함에도 아무런 기재를 하지 아니하였다.

다) 원고 A의 손해 및 인과관계

이 사건 제1 임대차 최초계약에 따라 150,000,000원의 보증금을 임대인 G에

게 지급하고 F 501호를 임차한 후 F로 전입신고를 마치고 임대차계약에 확정일자를 받았으나, 원고 A이 이 사건 제1 경매절차에서 확정일자부임차인으로서 6,628,479원을 배당받았을 뿐, 나머지 보증금을 회수하지 못한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 원고 A이 임대차보증금을 회수하지 못함으로써 입은 손해액은 143,371,521원(= 150,000,000원 - 6,628,479원)이 된다.

한편, 피고 C의 위와 같은 중개행위 과실로 인하여 원고 A은 임대차보증금의 반환이 충분히 담보될 것으로 신뢰하고 이 사건 제1 임대차 최초계약을 체결하여 임대인 G에게 임대차보증금 150,000,000원을 지급한 것인데, 실제로 이 사건 제1 경매절차에서 원고 A은 후순위 임차인으로서 임대차보증금을 거의 배당받지 못하는 결과가 발생하였으므로, 피고 C의 위 과실 있는 중개행위와 원고 A이 입은 위 재산상 손해 사이에는 인과관계도 인정된다 할 것이다[원고 A이 피고 C의 관여 없이 직접 이 사건 제1 임대차 연장계약을 임대인 G과 체결하였다고 하더라도, 그러한 사정만으로 이 사건 제1 임대차 최초계약에 관한 피고 C의 중개상 과실과 원고 A이 위 최초계약에 따른 보증금을 일부 회수하지 못함으로써 발생한 손해 사이에 인과관계가 단절된다고 보기는 어렵다(피고 C의 중개와 관계없이 이 사건 제1 임대차 연장계약에 따라 증액된 보증금 5,000,000원 부분은 원고 A이 이를 청구하고 있지 아니하다). 또한 다가구주택 경매의 경우 일반적으로 임차인이 다수이고 유찰이 빈번함으로 인하여 매각가액의 저감폭이 비교적 크고 이로 인해 매각가격이 통상적인 거래로 매도하였을 경우와 상당한 차이가 발생할 수 있는 점 등을 고려하면, F 및 그 부지 매각대금이 낮은 가격이라고 하더라도 그러한 사정만으로 피고 C의 확인·설명 의무 위반과 원고 A의 손해 사이에 인과관계가 단절된다고 보기는 어렵다. 한편, 갑 43호증, 을다 3호증의 각 기재에 의하면, 이

사건 제1 경매결과 배당금 중 이 사건 제1 임대차 최초계약 이후 입주한 최우선소액임차인에게 8,000만 원, 당해세로 1,058,190원이 배당된 사실은 인정되나, 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결 당시 추후 최우선변제권을 취득한 소액임차인이 생길 수 있다는 사정 및 경매절차에서 당해세가 발생할 수 있다는 사정은 일반적으로 예견될 수 있는 점 등을 고려하면, 위 배당금 합계 81,058,109원의 발생이 피고 C의 중개행위 과실과 무관하다고 볼 수 없다.]

라) 소결론

따라서 피고 C은 원고 A에게 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 위와 같은 중개업무 수행상 과실로 인하여 원고 A이 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 이 사건 제1 공제계약에 따라 공제가입금액 한도 내에서 위 손해배상액 상당의 공제금을 원고 A에게 지급할 의무가 있다(피고 E이 이 사건 제1 임대차 최초계약을 중개한 사실이 인정되지 아니하므로, 피고 E에 대한 원고의 청구는 이유 없다).

2) 공제금 청구권의 시효소멸 여부

을너 1호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 협회의 약관(제21조)에서 공제금지급청구권은 공제사고 발생일로부터 2년간 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성되는 것으로 규정하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

피고 협회가 운영하는 공제사업은, 중개업자가 그의 불법행위 또는 채무불이행으로 인하여 거래당사자에게 부담하게 되는 손해배상책임을 보증하는 보증보험의 성격을 가진 제도이므로, 공제사고가 발생한 것인지 여부가 객관적으로 분명하지 아니한 등의 이유로 그 공제금청구권자가 공제사고의 발생사실을 확인할 수 없는 사정이 있는 경우에도 보험금청구권의 경우와 마찬가지로, 공제금청구권자가 공제사고의 발생을 알

았거나 알 수 있었던 때로부터 공제금청구권의 소멸시효가 진행된다고 해석하여야 한다(대법원 2007. 12. 13. 선고 2007다58339 판결).

살피건대, 피고 협회가 공제금을 지급하여야 하는 공제사고란, 공제계약에 가입한 개업공인중개사인 피고 C에게 임대차계약의 중개를 의뢰한 원고 A이 피고 C의 부실한 중개행위로 인하여 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못하는 손해를 입어 피고 C이 원고 A에게 위 손해를 배상하여야 하는 경우를 말한다. 따라서 원고 A이 보증금을 전액 회수하지 못하는 것이 확정된 때에야 비로소 미회수 보증금 상당의 손해가 발생하였다고 할 것이므로 결국 이 사건에서 공제사고는 이 사건 제1 경매의 매각결정기일(2020. 1. 21.)에 F 토지 및 건물이 후순위 임차인인 원고 A의 보증금을 충당하기에 부족한 금액으로 매각된 때 객관적으로 발생한 것으로 봄이 타당하고, 그 무렵 원고 A도 공제사고의 발생을 알았거나 알 수 있었다고 보인다[위 대법원 판례는 공제사고가 객관적으로 발생하였는데도 공제금청구권자가 이를 과실 없이 알지 못한 경우까지 소멸시효가 진행된다고 보는 것은 가혹하다고 보아 (공제사고가 객관적으로 발생하였더라도) 공제금청구권자가 그 공제사고의 발생을 알았거나 알 수 있었던 때부터 소멸시효가 진행되는 것으로 보아야 한다는 취지로서 공제금청구권자에게 유리하게 소멸시효의 기산점을 늦춘 것이다. 그러므로 공제사고가 객관적으로 발생하기도 전에 공제사고의 발생을 예상할 수 있었다는 이유로 그 시점으로 소멸시효의 기산점을 앞당겨야 한다고 보기는 어렵다].

이 사건에서 원고 A은 공제사고 발생일인 2020. 1. 21.로부터 2년이 지나기 전인 2020. 2. 7. 피고 협회를 상대로 공제금 지급을 청구하는 이 사건 소를 제기한 사실이 기록상 분명하므로 피고 협회의 소멸시효 주장은 이유 없다.

3) 손해배상책임의 제한

가) 관련 법리

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 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 중개하면서 진정한 권리자인지 여부 등을 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정하는 경우, 중개의뢰인에게 거래관계를 조사·확인할 책임을 게을리한 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 2012다69654 판결 등 참조).

나) 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, ① 원고 A은 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결 당시 F가 다가구주택이라는 사실 및 이미 F 다른 호실에 거주하고 있는 임차인이 다수 존재하고 있을 뿐만 아니라 그 임대차보증금의 액수 또한 원고 A의 임대차보증금과 비슷한 수준일 것임을 충분히 인지할 수 있었을 것으로 보이는 점, ② 이 사건 제1 임대차 최초계약 체결 당시 F에는 이미 채권최고액 624,000,000원의 근저당권까지 설정되어 있었으므로, 원고 A으로서도 공인중개사의 중개행위에만 의존할 것

이 아니라 자신의 책임 아래 F의 시가와 권리관계 등을 조사·확인한 후 임대차보증금 회수 불능 또는 회수 곤란의 위험성을 신중하게 고려하고 그 위험을 최소화할 조치를 강구하였어야 함에도 이를 소홀히 한 것으로 보이는 점, ③ 원고 A은 이 사건 제1 임대차 최초계약에 따른 임대차기간이 만료된 후 공인중개사의 중개 없이 임대인인 G과 직접 이 사건 제1 임대차 연장계약을 체결하였으므로, 손해 회피를 위하여 더 큰 주의와 노력을 기울였어야 하는 점 등을 고려하면, 이 사건 제1 임대차 최초계약의 중개행위에 관한 피고 C의 책임을 원고 A이 입은 손해액의 20%로 제한함이 타당하다.

다. 소결론

따라서 피고 C은 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 손해배상금으로, 원고 A에게 28,674,304원(= 143,371,521원 × 20%, 원 미만 버림) 및 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 4. 24.부터 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 다툼 만하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2022. 7. 14.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 협회는 이 사건 제1 공제계약에 따른 공제금으로, 원고 A에게 28,674,304원 및 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 2. 18.로부터 60일이 경과한 2020. 4. 17.부터 그 이행의무의 존부와 범위에 관하여 다툼 만하다고 인정되는 이 판결선고일인 2022. 7. 14.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 협회 공제규정 제19조 제9항에 의하면, 피고 협회는 공제금 지급청구를 받은 날로부터 60일을 경과하여 공제금을 지급할 경우 지체책임을 진다고 봄이 상당하므로, 피고 협회에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 2. 18.부

터 2020. 4. 16.까지의 지연손해금에 대한 원고 A의 청구는 이유 없다). 한편, 피고 C, 협회의 위 각 채무는 발생원인과 책임범위가 중첩되므로, 그 액수가 중복되는 범위에서 부진정연대관계에 있다고 할 것이다.

3. 원고 B의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

원고 B는 2018. 7. 30. 개업공인중개사인 피고 D의 중개보조원인 W의 중개대상물 확인·설명의무를 위반한 중개행위로 이 사건 제2 임대차계약을 체결하여, 임대차보증금 중 31,480,701원(= 임대차보증금 60,000,000원 - 배당금 28,519,299원)을 회수하지 못하게 되는 손해를 입었으므로, 피고 D는 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 손해배상금으로, 협회와 공동하여 원고 B에게 위 31,480,701원 및 이에 대한 2020. 4. 25.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항(자백간주에 의한 판결)

4. 원고 B의 피고 협회에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고 B

피고 D는 공인중개사가 아니라 중개보조원에 불과한 W을 통해 계약서 작성 및 중개대상물 확인, 설명을 하게 한 잘못이 있을 뿐만 아니라, 이 사건 제2 임대차계약 당시 중개대상물을 정확하게 조사, 확인하지 않고 중개대상물 확인설명서 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란을 사실과 다르게 설명하였다. 이와 같은 피고 D의 중개행위상 과실로 원고 B은 이 사건 제2 임대차계약을 체결하게 되었고, 그

로 인하여 임대차보증금 중 31,480,701원을 회수하지 못하게 되는 손해를 입었으므로, 피고 협회는 D와 공동하여 공인중개사법 제30조 및 이 사건 제2 공제계약에 따라 이를 배상할 책임이 있다.

2) 피고 협회

가) 피고 D는 직접 중개행위를 하였고, 중개행위에 과실이 없다.

나) 원고 B의 손해는 H 및 그 부지 매각대금이 낮은 가격에 책정되었기 때문에 발생하였으므로 피고 D의 중개행위와 인과관계가 없다.

다) 설령, 피고 D의 중개행위에 과실이 있었다고 하더라도, 공제금은 청구받은 때로부터 60일 이내에 지급하여야 하므로, 이에 대한 지연손해금의 기산점을 청구받은 때로부터 60일 이후이며, 원고 B의 과실도 크므로 피고 C의 책임은 제한되어야 한다.

나. 판단

1) 손해배상책임의 발생

가) 관련 법리

개업공인중개사는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는데 그쳐서는 아니 되고, 임대인의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 중기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 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 임차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다 할 것이므로, 개업공인중개사가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 등 참조).

나) 피고 D의 중개대상물 확인·설명의무 위반 여부

(가) 중개보조원인 W의 중개행위 여부

원고 B은 중개보조원에 불과한 W이 이 사건 제2 임대차계약의 계약서 작성 및 중개대상물 확인, 설명을 하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 B의 위 주장은 이유 없다.

(나) 피고 D의 중개대상물 확인·설명의무 위반

위 인정사실과 앞서 든 증거들, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 피고 D는 공인중개사로서 이 사건 제2 임대차계약 체결을 중개하면서 임차의뢰인 원고 B이 임대차계약 종료 후 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 중개대상물의 권리관계에 관한 사항에 대한 확인·설명의무를 위반한 과실이 있다고 봄이 타당하다.

① 관계 법령에서 정하고 있는 중개업자의 확인·설명의무는 임차의뢰인이 임대차계약 종료 후 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 자료를 제시하며 설명하라는 취지이므로, 중개업자로서는 기존 임대차보증금의 합계가

어떻게 산출된 것인지 구체적인 내용 기재도 없이 단순히 임대인의으로부터 들은 액수를 전한 것만으로는 충분하지 않고, 임대인에게 이러한 금액이 산출된 근거자료를 직접 요구하여 위 액수의 정확성과 대항력의 존부, 임차인 간 우선변제권의 우열 등을 확인한 다음 임차인에게 위 근거자료를 제시하면서 임대차보증금을 돌려받는데 장애가 될 만한 사정이 있는지를 설명하여야 한다.

② 피고 D는 중개대상물 확인설명서 '실제 권리 관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 '선순위 전세 501호 : 삼천만 원, 302호 : 오천만 원 있음을 임대인에게 확인함'이라고 기재하였는데, 위 선순위 보증금 합계 8천만 원은 이 사건 제2 경매절차에서 선순위 임대차보증금 합계액인 666,525,000원(최우선소액임차인에만 해당하는 경우까지 합칠 시 합계 686,525,000원)에도 현저히 미치지 못한다. 또한 이 사건 제2 경매절차에서 H 및 그 부지의 매각대금은 1,537,500,000원이었던바(시가도 이와 유사할 것으로 가정한다), 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 근저당권의 채권최고액 910,000,000원에 우선변제권이 있는 선순위 임대차보증금 합계 666,525,000원을 더한 1,576,525,000원은 위 매각대금을 상회한다. 여기에 추가로 발생할 수 있는 소액임대차보증금까지 고려하면 원고 B이 회수할 수 있는 임대차보증금은 남는 금액이 없을 가능성이 매우 높으므로, 피고 D는 원고 B에게 위와 같이 임대차보증금 회수에 장애가 되는 사정들을 설명할 주의의무가 있었다. 그럼에도 불구하고 피고 D는 G의 말만 믿고 이를 제대로 확인하지 않아 원고 B에게 임대차보증금의 정확한 액수, 우선변제권의 우열 등에 관하여 충분히 설명하지 아니하였다.

③ 피고 D는 H가 13가구가 거주하는 다가구주택임을 충분히 알 수 있었으므로, 임대인의 G에게 기존 임대차보증금의 정확한 액수, 전입신고 및 확정일자

등을 알 수 있는 자료를 요구하는 등 객관적인 자료를 확인하여 원고 B에게 설명하고 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 하고, G이 자료 제공에 불응하였다면 그 내용도 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 함에도 아무런 기재를 하지 아니하였다.

다) 원고 B의 손해 및 인과관계

이 사건 제2 임대차계약에 따라 60,000,000원의 보증금을 임대인 G에게 지급하고 H 201호를 임차한 후 H로 전입신고를 마치고 임대차계약에 확정일자를 받았으나, 원고 B이 이 사건 제2 경매절차에서 최우선소액임차인으로서 20,000,000원, 확정일자부임차인으로서 8,519,299원 합계 28,519,299원을 배당받았을 뿐, 나머지 보증금을 회수하지 못한 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 원고 B이 임대차보증금을 회수하지 못함으로써 입은 손해액은 31,480,701원(= 60,000,000원 - 28,519,299원)이 된다.

한편, 피고 D의 위와 같은 중개행위 과실로 인하여 원고 B은 임대차보증금의 반환이 충분히 담보될 것으로 신뢰하고 이 사건 제2 임대차계약 체결에 나아가 임대인 G에게 임대차보증금 60,000,000원을 지급한 것인데, 실제로 이 사건 제2 경매절차에서 원고 B은 후순위 임차인으로서 임대차보증금을 거의 배당받지 못하는 결과가 발생하였으므로, 피고 D의 위 과실 있는 중개행위와 원고 B이 입은 위 재산상 손해 사이에는 인과관계도 인정된다 할 것이다(다가구주택 경매의 경우 일반적으로 임차인이 다수이고 유찰이 빈번함으로 인하여 매각가액의 저감폭이 비교적 크고 이로 인해 매각가격이 통상적인 거래로 매도하였을 경우와 상당한 차이가 발생할 수 있는 점 등을 고려하면, H 및 그 부지 매각대금이 낮은 가격이라고 하더라도 그러한 사정만으로 피고 D의 확인·설명 의무 위반과 원고 B의 손해 사이에 인과관계가 단절된다고 보기는 어렵다).

라) 소결론

따라서 피고 D는 원고 B에게 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 위와 같은 중개업무 수행상 과실로 인하여 원고 B이 입은 손해를 배상할 책임이 있으므로, 피고 협회는 이 사건 제2 공제계약에 따라 공제가입금액 한도 내에서 위 손해배상액 상당의 공제금을 원고 B에게 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상책임의 제한

앞서 본 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, ① 원고 B은 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 H가 다가구주택이라는 사실 및 이미 H 다른 호실에 거주하고 있는 임차인이 다수 존재하고 있을 뿐만 아니라 그 임대차보증금의 액수 또한 원고 B의 임대차보증금과 비슷한 수준일 것임을 충분히 인지할 수 있었을 것으로 보이는 점, ② 이 사건 제2 임대차계약 체결 당시 H에는 이미 채권최고액 910,000,000원의 근저당권 까지 설정되어 있었으므로, 원고 B으로서도 공인중개사의 중개행위에만 의존할 것이 아니라 자신의 책임 아래 H의 시가와 권리관계 등을 조사·확인한 후 임대차보증금 회수 불능 또는 회수 곤란의 위험성을 신중하게 고려하고 그 위험을 최소화할 조치를 강구하였어야 함에도 이를 소홀히 한 것으로 보이는 점 등을 고려하면, 이 사건 제2 임대차계약의 중개행위에 관한 피고 D의 책임을 원고 B이 입은 손해액의 30%로 제한함이 타당하다.

다. 소결론

따라서 피고 협회는 이 사건 제2 공제계약에 따른 공제금으로, 원고 B에게 9,444,210원(= 31,480,701원 × 30%, 원 미만 버림) 및 이 사건 소장부분 송달 다음날 인 2020. 2. 18.로부터 60일이 경과한 2020. 4. 17.부터 그 이행의무의 존부와 범위에

관하여 다툼 만하다고 인정되는 이 판결선고일인 2022. 7. 14.까지는 민법에 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 협회 공제규정 제19조 제9항에 의하면, 피고 협회는 공제금 지급청구를 받은 날로부터 60일을 경과하여 공제금을 지급할 경우 지체책임을 진다고 봄이 상당하므로, 피고 협회에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 2. 18.부터 2020. 4. 16.까지의 지연손해금에 대한 원고 B의 청구는 이유 없다).

5. 결론

그러므로 원고 A의 피고 C, 협회에 대한 각 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 피고 C, 협회에 대한 나머지 각 청구 및 피고 E에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 원고 B의 피고 D에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고 협회에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채성호

 판사 강수희

 판사 유진홍