

서울중앙지방법원 2019. 4. 11 선고 2018가단25692 판결 [구상금 청구의 소]

전 문

원고A협회

소송대리인 B

피고C

변론 종결2019. 3. 7.

판결 선고2019. 4. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게 31,325,457원 및 이에 대하여 2018. 2. 14.부터 2018. 4. 30.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

피고와 D은 부동산중개업을 영위하는 공인중개사들이고, 원고는 공인중개사들의 공제복지사업 등을 목적으로 설립된 법인으로 피고 및 D과 사이에 공제기간(피고 : 2010. 3. 30.부터 2011. 3. 29.까지, D: 2010. 11. 25.부터 2011. 11. 24.까지) 동안 피고와 D이 부동산거래 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 하여 공인중개사법에 따른 손해배상책임을 부담하는 경우 공제가입금액(각 1억 원)의 한도 내에서 그 손해를 배상하기로 하는 내용의 공제계약을 각 체결한 공제사업자이다.

나. 공제사고의 발생

(1) E은 2011. 2. 6. 공인중개사인 피고와 D의 공동중개로 F과 사이에 F 소유의 남양주시 G 아파트 H호(이하 '이 사건 부동산'이라 함)에 관하여 보증금 1억 원(계약금 1,000만 원은 계약시 지불하고 잔금 9,000만 원은 2011. 2. 28. 지불하기로 함), 존속기간 2011. 2. 28.부터 2013. 2. 27.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 함)을 체결하고, 2011. 2. 7. 계약금 1,000만 원을 F에게 지급하였다.

(2) 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 부동산에는 근저당권자 I단체(이후 J 주식회사로 변경됨, 이하 'J'이라 함), 채권최고액 1억 9,800만 원, 채무자 F인 2010. 4. 26.자 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 임대차계약서의 특약사항 중 제4항에 '임대인은 잔금일 기준으로 9,000만 원을 상환하고 영수증으로 대체기로 한다', 제6항에 '2011. 7월까지 융자금 5,000만 원을 상환할 것임'이라고 각 기재되어 있다.

(3) E은 2011. 2. 28. F에게 이 사건 임대차보증금 잔금인 9,000만 원을 지급하고 2011. 3. 1. 이 사건 부동산에 이사하여 전입신고를 마친 후 2011. 3. 2. 확정일자를 취득하였다.

(4) 이후 F이 J에 피담보채무를 변제하지 않자 J은 2015. 2. 2. 위 근저당권에 기하여 의정부지방법원에 이 사건 부동산에 관한 임의경매를 신청하였고, 위 법원은 2015. 2. 4. 위 법원 K로 경매개시결정을 하였다. 위 경매절차에서 이 사건 부동산은 230,777,000원에 매각되었고 2015. 10. 12. 실시된 배당기일에서 실제배당할 금액 227,355,842원에 관하여 1순위권자인 남양주시가 307,180원, 2순위권자인 근저당권자 L회사(위 근저당권자인 J으로부터 2015. 7. 24. L회사로 근저당권이 이전됨)가 182,417,776원(= 원금 1억 6,500만 원 + 이자 17,417,776원),

3순위권자인 E이 확정일자부 임차인으로서 44,630,886원을 각 배당받았다.

(5) E은 원고, 피고 및 D을 상대로 이 법원 2015가단5337382호로 손해배상금 55,369,114원(1억 원 - 44,630,886원)의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2017. 6. 29. 피고 및 D의 설명의무 불이행으로 인한 손해배상책임 및 원고의 공제사업자 책임을 인정하되, 그 책임을 60%로 제한하여 "원고, 피고 및 D은 공동하여 E에게 33,221,468원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라"는 판결을 선고하였다.

(6) 쌍방 항소로 개시된 항소심(이 법원 2017나48781) 재판 계속 중 D의 개인회생절차(의정부지방법원 2016개회33184)에서 E의 D에 대한 위 손해배상채권이 확정되었고, 이에 항소심 법원은 2018. 1. 19. "E의 D에 대한 소를 각하한다. 원고와 피고는 공동하여 E에게 33,221,468원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라"는 판결을 선고하여, 위 판결이 그대로 확정되었다.

다. 공제금의 지급

(1) 원고는 2018. 2. 13. E에게 판결금 33,221,468원 및 지연손해금 3,772,684원을 합한 36,994,152원을 공제금으로 지급하였다.

(2) 한편, D에 대한 개인회생절차(의정부지방법원 2016개회33184)에서 원고의 D에 대한 구상금 채권은 36,994,152원으로 확정되었고, 위 채권 중 5,668,695원을 분할변제하겠다는 내용의 변제계획이 인가되어 D은 원고에게 2018. 2. 29.부터 매월 111,598원씩을 변제하고 있다.

(3) 원고의 공제약관 제13조 제1항은 "공제가입자가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 하여 협회가 공제금을 지급하였을 때에는 당해 공제가입자에게 구상권을 가지며 피공제자의 이익을 해치지 아니하는 범위 안에서 피공제자가 공제가입자 또는 제3자에 대하여 가지는 권리를 대위하여 가집니다"고 규정하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 각 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

피고는 원고에게, 원고가 E에게 지급한 공제금 36,994,152원에서 D의 개인회생절차에서의 예상 변제액 5,668,695원을 제외한 31,325,457원 및 이에 대한 지연손해금을 구상금으로 지급할 의무가 있다.

나. 피고

피고와 D이 공동 중개행위를 하였던 점, 더욱이 D의 의뢰인인 F의 귀책사유로 인하여 이 사건 중개사고가 발생하였던 점 등을 감안하면, D이 손해배상금 중 절반 이상의 책임을 부담한다고 할 것임에도 불구하고 D의 개인회생절차로 인하여 피고가 대부분의 구상책임을 부담하는 것은 부당하다.

3. 판단

피고 및 D의 E에 대한 공동 중개행위로 인한 손해배상책임이 '33,221,468원 및 이에 대한 지연손해금'으로 확정된 사실, 공제사업자인 원고가 E에게 공제금 36,994,152원을 지급한 사실은 앞에서 설시한 바와 같다.

살피건대, 원고는 피고와 D에 대하여 이 사건 공제약관 제13조 제1항에 따라 피공제자에게 지급한 공제금에 대한 구상금을 청구할 수 있고, 피고와 D의 원고에 대한 구상금채무는 특별한 사정이 없는 한 부진정연대채무의 관계에 있다고 봄이 상당한바, 이 사건 공제사고의 발생에 D의 과실이 상당 부분 기여하였다는 사정은 피고와 D 사이의 내부적 구상관계에서 문제될 뿐 공제사업자인 원고에 대한 구상금채무의 범위를 판단함에 있어 고려하여야 할 사유라고 보기는 어려우므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

따라서 피고는 원고에게, 원고가 지급한 공제금 상당액에서 원고가 공제를 자인하는 금원을 제외한 31,325,457원 및 이에 대하여 공제금 지급일 이후로서 원고가 구하는 2018. 2. 14.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2018. 4. 30.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사박소연