

서울중앙지방법원 2021. 4. 22 선고 2020나43632 판결 [계약금반환청구 등의 소]

전 문

원고, 항소인 A

소송대리인 법무법인 정앤파트너스

담당변호사 김도희

피고, 피항소인 1. B

2. C

3. D

4. E협회

소송대리인 법무법인 청지

담당변호사 이호명

변 론 종 결 2021. 3. 23.

판 결 선 고 2021. 4. 22.

제1 심판결 서울중앙지방법원 2020. 6. 23. 선고 2019가소2198542 판결

주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 주위적으로 원고에게, 피고 B는 15,000,000원, 피고 C는 808,500원 및 각 이에 대하여 2019. 4. 6.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 금액을 지급하라. 예비적으로 원고에게, 피고 C는 15,808,500원, 피고 D, E협회는 피고 C와 연대하여 위 금액 중 15,000,000원 및 각 이에 대하여 2019. 4. 6.부터 소장 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 금액을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2019. 4. 5. 중개보조원 피고 D의 보조를 받는 공인중개사인 피고 C의 중개(이하 ‘이 사건 중개’라 한다) 아래 피고 B와 사이에, 피고 B로부터 서울 강남구 F 지상 4층 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 G호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차보증금 245,000,000원(계약금 15,000,000원은 2019. 4. 5., 잔금 230,000,000원은 2019. 5. 1. 지급하기로 하였다), 임대차기간은 2019. 5. 1.부터 2021. 4. 30.까지 2년으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2019. 4. 5. 피고 B에게 이 사건 임대차계약의 계약금 15,000,000원을 지급하고, 피고 C에게 중개수수료 808,500원[= 735,000원(= 245,000,000원 × 0.3%) + 부가가치세 73,500원]을 지급하였다.

다. 한편, 피고 E협회는 피고 C와 사이에, 공제기간인 2018. 4. 7.부터 2019. 4. 6.까지 피고 C가 부동산중개행위 과정에서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 경우 100,000,000원을 한도로 이를 보상하기로 하는 내용의 공제계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 8, 9, 17호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고 C, D는 이 사건 중개 당시 원고에게 이 사건 건물의 시세를 허위로 고지하고 이 사건 건물에 관한 선순위 임대차 정보를 제대로 제공하지 않는 등 원고를 기망하거나 원고에게 중대한 착오를 유발하였다. 이로 인하여 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하였고, 피고 B는 피고 C, D를 사자 내지 대리인으로 사용하여 이러한 행위를 하였거나 적어도 이러한 사정을 알았거나 알 수 있었으므로, 원고는 기망 또는 착오를 이유로 이 사건 임대차계약을 취소한다. 따라서 피고 B는 원고에게 이 사건 임대차계약의 계약금 15,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 이 사건 중개계약은 이 사건 임대차계약이 취소됨에 따라 소급하여 무효로 되었다. 설령 그렇지 않더라도 피고 C는 이 사건 중개 당시 선순위 임대차에 관한 설명을 소홀히 하는 등 확인설명의무(공인중개사법 제25조 제1항)를 위반하였고, 이 사건 건물의 시세 및 선순위 임대차 정보 등 거래상 중요사항에 관하여 거짓된 언행 등으로 의뢰인의 판단을 흐리치는 행위를 하지 않을 의무(공인중개사법 제33조 제1항 제4호)를 위반하였으며, 이 사건 건물의 권리관계 확인을 해태하고, 근거 없이 추가로 계약금을 청구하였으며, 대출 및 보증보험 가입에 협조하지 않았고, 중개보조원에 불과한 피고 D가 공인중개사법을 위반하여 주도적으로 중개행위를 하도록 하여 신의성실로써 공정히 중개할 공인중개사의 의무(공인중개사법 제29조)와 위임계약상 선관주의의무(민법 제681조)를 위반하였으므로, 이를 이유로 이 사건 중개계약을 해제 또는 해지한다. 따라서 피고 C는 원고에게 중개수수료 808,500원 및 이에 대한 지연손해금을 원상회복으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고 B에 대한 계약금 반환 청구에 관한 판단

갑 제4, 6호증, 을나 제1호증의 기재, 제1심법원의 주식회사 H에 대한 감정축탁결과와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B, C, D가 원고를 기망하였다거나 원고에게 중대한 착오를 유발하였다고 보기 어렵다. 이와 다른 전제에 선 원고의 피고 B에 대한 청구는 받아들일 수 없다.

- 1) 피고 D는 2019. 4. 4. 원고와 원고의 모친에게 ‘이 사건 건물의 시세가 약 2,300,000,000원’이라고 고지하였는데 감정평가를 통하여 확인한 이 사건 건물의 당시 시세는 2,390,648,960원으로서 피고 C, D가 고지한 이 사건 건물의 대략적인 시세보다 오히려 약간 높은 금액이었다. 결국 피고 C, D가 이 사건 중개과정에서 이 사건 건물의 시세를 허위로 고지하였다고 보기는 어렵다.
- 2) 피고 D는 2019. 4. 4. 원고에게 ‘총 9가구 전세, 반전세, 월세 각 3가구, 선순위 보증금 9억 3,500만원입니다.’라는 카카오톡 메시지를 보내 대략적으로 이 사건 건물에 관한 임대차계약의 현황과 임대차보증금의 합계, 기간 등을 고지하였다. 이후 피고 C, D는 2019. 4. 16. 피고 B로부터 이 사건 건물의 호실별 선순위 임대차의 기간, 보증금액 등이 기재된 전세계약 현황확인서를 교부받아 원고에게 전달하였는데, 그 내용은 피고 D가 사전에 고지한 내용과 큰 차이가 없었다.

다. 피고 C에 대한 중개수수료 반환 청구에 관한 판단

- 1) 먼저, 이 사건 중개계약이 이 사건 임대차계약의 취소로 소급하여 무효로 되었는지 여부에 관하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고의 이 사건 임대차계약 취소를 인정할 수 없으므로, 이 사건 중개계약이 소급하여 무효로 되었다고 볼 근거는 없다. 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.
- 2) 다음으로, 원고가 피고 C의 공인중개사법상 확인설명의무, 중요사항에 관하여 거짓된 행위 등으로 의뢰인의 판단을 그르치게 하지 않을 의무, 신의성실로써 공정히 중개할 의무, 민법상 선관주의의무의 위반을 이유로 이 사건 중개계약을 해제 또는 해지할 수 있는지 여부에 관하여 살펴본다.

갑 제7, 8호증의 기재에 의하면, 이 사건 임대차계약서에 첨부된 중개대상물 확인설명서의 ‘확인설명자료’란에 선순위 임대차 관련 요구 사항이나 자료의 제출 여부에 관한 기재가 없고, ‘대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항’란에 ‘선순위보증금총액(9억 3천만원)’이라고만 기재된 사실, 피고 D가 2019. 4. 4. 원고 모친의 질문에 피고 B가 남자라고 잘못 답변한 사실은 인정된다. 그러나 앞서 든 증거, 갑 제12호증, 을다 제1, 2, 3호증의 기재를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 위와 같은 사정과 원고가 제출한 증거만으로는 피고 C가 공인중개사법상

공인중개사의 의무와 민법상 선관주의의무를 위반하였다고 보기 어렵다. 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

① 앞서 본 바와 같이 피고 D는 2019. 4. 4. 원고에게 이 사건 건물에 관한 대략적인 임대차계약의 현황을 고지하였고, 2019. 4. 16. 피고 B로부터 이 사건 건물의 전세계약 현황확인서를 교부받아 원고에게 전달하였다. 중개보조원의 행위는 공인중개사의 행위로 보므로(공인중개사법 제15조 제2항), 이와 같이 다소 미흡하기는 하나 피고 C는 공인중개사로서 확인설명의무를 이행한 것으로 볼 수 있다.

② 이 사건 건물의 당시 시세 및 실제 선순위 임대차보증금의 합계액이 피고 D가 원고에게 고지한 내용과 별다른 차이가 없었으므로, 피고 D가 거래상 중요사항에 관하여 허위로써 원고의 판단을 그르치게 하였다고 볼 수 없다.

③ 피고 D는 이 사건 임대차계약에서 피고 B를 대리할 남편 I에게 미리 신분증, 위임장, 가족관계증명서 등 준비서류를 가져오도록 당부하였고, 이 사건 임대차계약 당시 I이 위임장과 가족관계증명서를 준비하지 못한 것을 확인하고 원고에게 이를 알린 것으로 보인다. 중개대상물 확인설명서의 '권리관계'란 기재에도 별다른 문제가 없었다. 이에 비추어 보면 피고 C, D가 이 사건 건물에 관한 권리관계 확인을 소홀히 하였다고 볼 수 없다.

④ 피고 D는 피고 B의 요청에 따라 원고의 모친에게 계약금을 추가로 지급할 수 있는지 단순히 물어봤을 뿐이고, 그 과정에서 어떠한 강요나 위법한 수단을 사용한 것은 아니다.

⑤ 원고는 이 사건 임대차계약 당시 대출이나 보증보험에 관하여 별다른 요구를 하지 않은 것으로 보이고, 이 사건 임대차계약서나 중개대상물 확인설명서에도 대출이나 보증보험과 관련된 기재는 없다. 따라서 피고 C, D가 이에 협조할 법적 의무를 부담한다고 보기는 어렵다.

⑥ 피고 D는 공인중개사인 피고 C에게 소속된 중개보조원으로서 피고 C의 중개사무를 보조한 것으로 보인다. 피고 D가 공인중개사법을 위반하여 주도적으로 이 사건 중개행위를 하였다고 인정할 증거는 없다.

3) 결국 원고의 피고 C에 대한 주위적 청구는 받아들일 수 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 피고 C는 이 사건 중개 당시 공인중개사법상 의무를 위반하였고, 공인중개사법 제15조 제2항에 따라 중개보조원인 피고 D의 중개사무상 불법행위가 그의 행위로 간주되며, 피고 D에 대한 관리, 감독을 소홀히 하여 그의 불법행위를 방조하였다. 이로 인하여 원고가 이 사건 임대차계약을 체결하고 계약금과 중개수수료로 합계 15,808,500원(= 계약금 15,000,000원 + 중개수수료 808,500원)을 지출하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고 C는 공인중개사법 제30조 제1항에 정한 손해배상책임 또는 민법 제756조에 정한 사용자책임에 기하여 원고에게 위 금액 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

2) 피고 D는 이 사건 중개 당시 원고에게 이 사건 건물의 시세를 허위로 고지하고, 이 사건 건물에 관한 선순위 임대차 정보의 제공을 소홀히 하였으며, 공인중개사법을 위반하여 주도적으로 이 사건 중개행위를 하는 등 불법행위를 저질렀다. 이로 인하여 원고는 이 사건 임대차계약을 체결하고 계약금 15,000,000원을 지급하는 손해를 입게 되었다. 따라서 피고 D는 피고 C와 연대하여 원고에게 위 계약금 상당의 손해를 배상할 의무가 있다.

3) 공인중개사인 피고 C가 이 사건 중개 과정에서의 과실로 원고에 대하여 계약금 15,000,000원 상당의 손해배상책임을 부담하므로, 피고 E협회는 피고 C에 대한 공제사업자로서 피고 C와 연대하여 원고에게 위 계약금 상당의 공제금을 지급할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 본 바와 같이 피고 C, D가 원고에게 이 사건 건물의 시세를 허위로 고지하거나 이 사건 건물에 관한 선순위 임대차 정보의 제공을 소홀히 하였거나, 피고 C가 이 사건 중개과정에서 공인중개사로서 의무를 위반하였거나, 피고 D가 주도적으로 이 사건 중개행위를 하였음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 피고 C, D, E협회에 대한 예비적 청구도 모두 받아들일 수 없다.

4. 결 론

그렇다면 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 모두 기각한다.

재판장 판사 정 원, 판사 김유성, 판사 최은주