

서울중앙지방법원 2019. 10. 29 선고 2018가단61070 판결 [구상금 청구의 소]

재판경과

서울중앙지방법원 2020. 7. 14 선고 2019나72108 판결

서울중앙지방법원 2019. 10. 29 선고 2018가단61070 판결

전문

원고 A

소송대리인 변호사 김영훈

피고 1. B

2. C협회

소송대리인 법무법인 경세

담당변호사 윤서현

3. D

변론 종결 2019. 7. 23.

판결 선고 2019. 10. 29.

주문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 55,371,884원 및 이에 대하여 2018. 11. 7.부터 2019. 5. 31.까지는 연15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 C협회, D은 피고 B과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 27,685,942원 및 이에 대하여 2018. 11. 7.부터 2019. 5. 31.까지는 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용은 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 지연손해금을 구하는 외에는 주문 제1항과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B은 서울 양천구 E아파트 F호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자이 고, 원고는 'G'라는 상호로, 피고 D은 'H'라는 상호로 각 부동산중개업을 영위하는 공인중개사이다.

나. I는 2013. 12. 19. 피고 B과 사이에, 이 사건 부동산을 임대차보증금 210,000,000원, 임대차기간 2014. 1. 11.부터 2016. 1. 11.까지로 정하여 임차하기로 하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였고, 2014. 1. 11. 위 부동산에 입주하였는데, 계약 당시 위 부동산은 재건축사업에 따라 신축된 건물로서 등기부가 개설되기전이었고, 그러한 관계로 공부상

확인은 건축물대장 및 분양계약서로 하였다.

다. 1) 원고는 임차인인 I 측에서 이 사건 임대차계약을 중개하였고, J 주식회사(이하 'J'이라 한다)는 2013. 2. 12. 원고와 사이에, 보험가입금액 100,000,000원, 보험기간 2013. 2. 15.부터 2014. 2. 14.까지로 정하여 원고가 부동산 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 그 손해를 담보해 주기로 하는 내용의 보증보험계약(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 피고 D은 임대인인 피고 B 측에서 이 사건 임대차계약을 중개하였고, 피고 C협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 2013. 4. 29. 피고 D과 사이에, 공제금액 100,000,000원, 공제기간 2013. 5. 11.부터 2014. 5. 10.까지로 정하여 피고 D이 부동산 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 그 손해를 담보해주기로 하는 내용의 공제계약(이하 '이 사건 공제계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 그런데 K단체가 피고 B에 대한 이주비대출금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 부동산에 설정되어 있던 근저당권1)에 기하여 서울남부지방법원 L로 임의경매신청을 하였고, 이에 2015. 11. 6. 임의경매개시결정이 내려져 임의경매절차가 개시되었으며, 그 후 위 부동산이 262,800,000원에 매각되었는데, I는 2016. 8. 11. 임대차보증금 210,000,000원 중 160,433,505원을 배당받았고, 2016. 8. 말경 위 경매절차의 매수인에 게 위 부동산을 인도해 주었다.

마. 1) 이후 I는 서울중앙지방법원 2016가단5243187호로 피고 B에게는 남은 임대차보증금의 반환을, 원고에게는 중개상 과실로 인한 손해배상금의 지급을, J에게는 이 사건 보험계약에 기한 보험금의 지급을 구하는 소(이하 '관련 사건'이라 한다)를 제기하였고, 제1심 법원은 2017. 6. 13. 피고 B에 대한 청구를 인용하고, 원고와 J에 대한 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

2) I가 이에 불복하여 서울중앙지방법원 2017나43212호로 항소하였고, 항소심법원은 2017. 12. 20. '원고, J은 피고 B과 공동하여 I에게 49,566,495원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 판결을 선고하였다.

3) 이에 원고, J은 대법원 2018다204510호로 상고하였으나, 대법원은 2018. 4. 26. 상고를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 항소심 판결은 그대로 확정되었다.

바. J은 2018. 5. 14. 피공탁자를 I로 하여 54,094,714원(= 항소심 판결의 원금49,566,495원 + 2018. 5. 14.까지의 지연손해금 5,805,389원 - 원천징수 이자소득세1,277,170원)을 변제공탁한 후 원고에게 위 지급 보험금 55,371,884원(= 원금49,566,495원 + 지연손해금 5,805,389원) 상당액을 구상하였고, 이에 원고는 2018. 5.14. J에 55,371,884원을 지급하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을다 제1호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구

가. 자백간주에 의한 판결: 민사소송법 제208조 제3항 제2호

나. 일부 기각하는 부분: 원고는 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금의 지급을 구한다. 그러나 소송촉진 등에 관한 특례법(이하 '소촉법'이라 한다)

제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5.21. 대통령령 제29768호로 개정됨에 따라 그 부칙 제2조 제2항에 의하여 2019. 5. 31.이후에 변론이 종결된 사건의 경우 2019. 6. 1.부터는 개정 규정에 따른 법정이율인 연12%를 적용하여야 하는바, 원고의 청구 중 2019. 6. 1.부터 연 12%의 비율을 초과하는 지연손해금 청구 부분은 기각한다.

3. 피고 협회, D에 대한 청구

가. 공제금 지급의무 및 손해배상책임의 발생

1) 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정되기 전의 것, 이하 '공인중개사법'이라 한다) 제25조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제21조, 같은 법 시행규칙 제16조에 의하면, 중개업자는 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 소유권 · 전세권 · 저당권 · 지상권 및 임차권 등 권리관계 등을 확인하여 이를 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 그 확인 · 설명을 위하여 중개대상물의 매도의뢰인 · 임대인의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성할 때에는 위 확인 · 설명사항을 같은 법 시행규칙 제16조가

정한 서식에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 하며, 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고 위 중개대상물확인·설명서에 그 사실을 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 한다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 보건대, 앞서 든 각 증거들, 갑 제6 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① I의 임대차보증금 210,000,000원은 이 사건 부동산의 분양대금액인 110,700,000원을 초과하는 점, ② 더욱이 피고 B은 위 분양대금 외에 84,000,000원의 이주비대출금채무마저 부담하고 있었던 점, ③ 원고와 피고 D은 위 부동산 재건축사업의 시행자인 재건축조합과 시공사를 통하여 위와 같은 사정을 알고 있었던 점, ④ 그럼에도 원고와 피고 D이 I에게 교부한 중개대상물 확인·설명서에는 이주비대출금채무나 이에 관한 근저당권 등에 관하여 아무런 기재가 되어 있지 않은 점, ⑤ 원고와 피고 D은 공부를 통하여 위 채무에 관한 근저당권설정 여부 등을 조회해 보지 않은 채 막연히 I에게 "임대차보증금을 임대인에게 지급하지 말고 곧바로 건설사에 지급하는 방식으로 하면 문제가 없을 것이다."라는 취지의 설명만을 한 점, ⑥ 피고들은, 피고 D이 원고에게 '시공사에 임대차보증금을 직접 지급하는 것은 문제가 있으니 은행 업무가 가능한 평일로 잔금 지급일을 변경하여 분양대금은 시공사에, 이주비대출금은 은행에 지급하자'라고 제안하였으나 원고가 이를 거부한 채 I로 하여금 시공사에 임대차보증금 잔금을 전부 지급하게 하였다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없는 점, ⑦ I는 위 조언에 따라 임대차보증금 잔금 190,000,000원을 시공사에 직접 지급하였는데, 시공사는 위 보증금을 임대인의 분양대금에만 충당하였던 점 등에 비추어 보면, 피고 D은 중개업자로서 임대차 목적물의 권리관계를 성실·정확하게 설명할 의무를 위반하였다 할 것이고, 그로 인하여 I는 자신이 감당해야 할 위험성의 정도나 범위에 관하여 충분히 인식하지 못한 상태에서 임대차계약을 체결하고 임대차보증금을 지급함으로써 앞서 본 바와 같이 임대차보증금 중 49,566,495원을 회수하지 못하는 손해를 입었다고 봄이 상당하다. 따라서 피고 D은 위와 같은 과실로 인하여 I에게 발생한 재산상의 손해를

배상할 책임이 있고, 피고 협회는 이 사건 공제계약을 체결한 자로서 I에게 위 손해 상당액의 공제금을 지급할 의무가 있다.

그리고 I에 대한 원고 및 피고 D의 각 손해배상채무와 피고 협회의 공제금 지급채무는 서로 별개의 원인으로 발생한 독립된 채무이나 동일한 경제적 목적을 가진채무로서 서로 중첩되는 부분에 관하여는 일방의 채무가 변제 등으로 소멸하면 타방의 채무도 소멸하는 이른바 부진정연대 관계에 있다고 할 것이다.

3) 이에 대하여 피고들은, I가 이 사건 임대차보증금의 잔금을 시공사에 직접 지급하였는데 시공사가 이를 분양대금에 충당하고 남은 금액을 이주비대출금으로 상환하지않음으로써 I가 임대차보증금 중 일부를 회수하지 못하게 된 것이므로, 피고 D의 중개상 과실과 I의 손해 발생 사이에 인과관계가 인정되지 않는다는 취지로 주장하나, 앞서본 바와 같이 I가 중개인인 원고와 피고 D으로부터 "임대차보증금을 임대인에게 지급하지 말고 곧바로 건설사에 지급하는 방식으로 하면 문제가 없을 것이다."라는 취지의 설명을 듣고 시공사에 임대차보증금의 잔금을 지급하였던 점에 비추어 보면, 피고 D의 중개상 과실과 I의 손해 발생 사이의 인과관계 인정에 방해가 되지 아니한다. 따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고들은, 피고 D이 임대인인 피고 B 측 중개인이므로 임차인인 I에 대하여 손해배상책임을 부담하지 않는다는 취지로 주장하나, 이 사건 임대차계약의 중개에 있어서와 같이 임대인 측 중개업자와 임차인 측 중개업자가 따로 있는 공동중개의 경우라 하더라도 공인중개사법상 '중개'의 의미가 거래 당사자 양측의 거래행위를 주선하는 것인 점에 비추어, 임대인 측 중개업자와 임차인 측 중개업자 모두 동일하게 공인중개사법에 따른 설명의무를 부담한다고 봄이 타당하므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고들은, 손해의 발생 및 확대에 기여한 I의 과실을 참작하여 피고들의 책임을 제한하여야 한다는 취지로 주장하나, 중개의뢰인인 I에게 거래관계를 조사·확인할 책임을 게을리 한 부주의가 인정된다거나 그것이 손해의 발생 및 확대의 원인이 되었다고 볼 만한 증거가 없으므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고의 구상권 취득

1) 공동불법행위자는 채권자에 대한 관계에서는 부진정연대채무를 지되, 공동불법행위자들 내부관계에서는 일정한 부담 부분이 있고, 이 부담 부분은 공동불법행위자의 과실의 정도에 따라 정하여지는 것으로서 공동불법행위자 중 1인이 자기의 부담 부분이상을 변제하여 공동의 면책을 얻게 하였을 때에는 다른 공동불법행위자에게 그 부담부분의 비율에 따라 구상권을 행사할 수 있다(대법원 2002. 9. 24. 선고 2000다69712판결 등 참조).

2) 위 법리에 비추어 보건대, J이 I에게 이 사건 보험계약에 따른 보험금을 지급하였고, 이에 원고가 J에 구상금으로 이 사건 임대차계약으로 인한 손해배상금 55,371,884원을 지급한 사실은 앞서 본 바와 같은바, 원고가 손해배상금 전부를 지급함으로써 부진정연대채무자인 피고 협회, D이 공동의 면책을 얻게 하였으므로, 원고는 피고 협회, D에 대하여 그 부담부분에 해당하는 손해배상금의 구상권을 취득하였다.

3) 나아가 원고와 피고 D의 부담비율에 대하여 보건대, 앞서 본 이 사건 임대차계약의 체결 경위, 원고와 피고 D의 과실내용 및 그 경중, 원고와 피고 D 사이의 관계, I가 입은 손해의 정도 등 이 사건 변론에 나타난 여러 사정에 비추어 보면, 원고와 피고 D 사이의 부담비율은 50 : 50으로 봄이 상당하다.

다. 소결론

따라서 피고 협회, D은 피고 B과 공동하여 원고에게 구상금 27,685,942원(=55,371,884원 × 50%) 및 이에 대하여 공동면책일 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2018. 11. 7.부터 2019. 5. 31.까지는 소촉법 제3조 제1항, 소촉법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호)제2조 제2항, 구 소촉법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소촉법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(소촉법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정됨에 따라 그 부칙 제2조 제2항에 의하여 2019. 5. 31. 이후에 변론이 종결된 사건의 경우 2019. 6. 1.부터는 개정 규정에 따른 법정이율인 연 12%를 적용하여야 하는 바, 원고의

피고 협회, D에 대한 청구 중 2019. 6. 1.부터 연 12%의 비율을 초과하는 지연손해금 청구 부분은 기각한다).

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 이준구

1) 이 사건 부동산의 신축 전 멸실된 종전 건물에 설정되어 있던 근저당권으로 구 도시 및 주거환경정비법(2017. 2. 8. 법률 제14567호로 개정되기 전의 것) 제55조 제1항에 의해 이 사건 부동산에 설정된 것으로 간주되었다.