

대구지방법원 서부지원 2017. 9. 28 선고 2017가단52747 판결 [임차보증금반환청구]

전 문

원고A

피고1. B

2. 한국공인중개사협회

변론 종결 2017. 9. 14.

판결 선고 2017. 9. 28.

주 문

1. 피고들은 C와 공동하여 원고에게 7,000만 원 및 이에 대하여 2017. 4. 18.부터 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2016. 3. 23. 공인중개사 C(임차인 측 중개인)와 피고 B(임대인 측 중개인)의 공동 중개로 D으로부터 대구 달서구 E 지상 다가구주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 203호를 보증금 7,000만 원에 임차하였고(이하 '이 사건 임대차'라고 한다), 2016. 3. 28. 이 사건 건물로 전입신고를 하고 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

나. 이 사건 임대차계약 체결 당시 C는 피고 B에게 '임대인에게 연락해서 세입자 보증금 현황을 알아봐 달라'고 하였고, 이에 피고 B은 전화로 D으로부터 '기존 세입자들의 보증금 2억 원이 있다'라는 말을 듣고 이를 C에게 전하였다. C와 피고 B은 원고에게 이 사건 건물과 그 대지에 관하여 채권최고액 합계 3억 9,000만 원의 근저당권 외에 공시되지 않은 물건의 권리사항으로 '임대차보증금 2억 원'이 있다고 확인·설명하였다. 그런데, 이후 이 사건 건물에 관한 경매절차에서 원고의 보증금을 제외하고도 원고보다 우선하는 세입자들의 보증금액 합계액이 5억 원에 이르는 것으로 드러났다.

다. 이 사건 건물과 대지에 관한 대구지방법원 서부지원 F 부동산임의경매 사건에서 2017. 3. 2. 매각허가결정이 있었고, 2017. 4. 27. 매각대금 7억 4,100만 원에 관한 배당표가 작성되었는데, 원고는 배당을 받지 못하였다.

라. 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라고 한다)는 피고 B과, 피고 B의 부동산중개행위로 인하여 발생한 거래 당사자의 재산상 손해를 보상하기로 하는 공제계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을가 제1, 2호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 판단

1) 공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다(공인중개사법 제25조 제1항).

2) 위 법리에 따라 살펴보면, ① 피고 B의 주장과 같이 '임대인 D에게 세입자 전입세대 현황자료를 요청하였으나 D이 이를 제공하지 않았고, 임대인 스스로 세입자 전입세대 현황자료를 제공하지 않는

이상 공인중개사가 이를 직접 확인할 방법이 없다'라면, 공인중개사로서는 임대인이 세입자 전입세대 현황자료를 제공할 때까지 중개를 보류하거나, 원고에게 그와 같은 사실을 알리고 계약 체결에 신중을 기할 필요가 있다는 점을 충분히 설명하였어야 하고, ②이 사건 건물의 각 호실에 직접 방문하여 세입자들을 상대로, 정확하지는 않더라도 대략적인 보증금 액수를 확인하는 것이 전혀 불가능하지는 않아 보임에도, 피고 B은 임대인의 말만 믿고 보증금액이 정확한지 아무런 확인 없이 중개행위를 하면서 무려 5억 원에 달하는 보증금액을 2억 원이라고 확인·설명하였으므로, 피고 B에게는 공인중개사로서 중개대상물에 대한 확인·설명의무를 제대로 다하지 못한 잘못이 있다.

3) 피고 B이 이 사건 건물에 관한 보증금액을 제대로 확인하여 원고에게 설명하였더라면, 특별한 사정이 없는 이 사건 임대차계약이 성사되지 않았으리라는 점은 충분히 짐작할 수 있다. 따라서 피고 B은 원고에게 보증금 상당의 손해배상금 7,000만 원 및 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 피고 협회는 공제계약에 따라 피고 B과 공동하여 원고에게 위 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 B의 과실상계 주장에 관한 판단

피고 B은 '원고 역시 이 사건 건물이 집합건물이 아닌 다가구주택임을 알았고, 이 사건 건물에 이미 상당한 금액인 3억 9,000만 원의 근저당권이 설정되어 있음을 알았으며, 계약 당시 공시되지 않은 권리인 임차보증금 2억 원이 있는 것으로 기재된 중개대상물 확인설명서를 교부받았으므로, 원고는 중개인 또는 임대인에게 이 사건 주택의 다른 임대차보증금의 존부 및 액수 등에 대하여도 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나 스스로 이 사건 건물의 시가나 선순위 담보금의 액수 및 임대인의 재정 상태를 확인하여 임대차보증금의 반환 가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약의 체결 여부를 결정했어야 함에도 이를 게을리 한 과실이 있으므로 이는 반드시 참작되어야 한다'라고 주장한다.

살피건대, 중개의뢰인이 중개 목적물의 권리관계 등을 직접 조사하는 것이 곤란하고 어렵기 때문에 소정의 전문성과 자격을 갖춘 공인중개사에게 중개수수료를 지급하여 중개를 의뢰하고, 그에 대하여 공인중개사는 중개대상물에 대한 확인·설명의무를 부담하도록 하고 있다. 공인중개사의 확인·설명에도 불구하고 중개 목적물의 권리관계 등에 관하여 공인중개사의 확인·설명과 다른 점이 있다고 의심할 만한 사정이 보인다면, 중개의뢰인으로서도 그에 관하여 확인하고 조사하여 거래

여부를 결정하여야 하겠지만, 특별히 의심할 만한 사정이 없는 이상 공인중개사의 확인·설명을 신뢰하고 통상의 주의만 기울여 거래하면 충분하다. 특별한 사정이 없음에도 중개의뢰인이 직접 중개대상물의 권리관계 등에 관하여 조사하지 않은 것을 중개의뢰인의 탓으로 돌리는 것은 공인중개사 제도를 둔 취지에 맞지 않다. 이 사건의 경우 원고가 공인중개사의 확인·설명에 의심을 품을 특별한 사정이 있었다고는 보이지 않으므로, 피고 B의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고들은 공동하여 원고에게 보증금 상당액 7,000만 원 및 이에 대하여 소장 부분 송달 다음날인 2017. 4. 18.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있으므로, 원고의 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사석준협