

부산지방법원 2021. 10. 13 선고 2020가합47577 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 김종엽

피고 1. E

2. F

소송대리인 법무법인 석률 담당변호사 강정목

3. G

4. H

5. I협회

소송대리인 법무법인 세진 담당변호사 권구철, 박규택, 박문학

변론 종결 2021. 8. 25.

판결 선고 2021. 10. 13.

주 문

1. 피고 E은 원고들에게 각 67,000,000원 및 이에 대하여 2020. 10. 9.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 F, I협회는 피고 E과 공동하여 원고 A에게 위 1.항 기재 돈 중 26,800,000원 및 이에 대하여 피고 F은 2020. 9. 10.부터, 피고 I협회는 2020. 10. 24.부터 각 2021. 10. 13.까지는 연 5%,

2021. 10. 14.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 G, I협회는 피고 E와 공동하여 원고 B에게 위 1.항 기재 돈 중 26,800,000원 및 이에 대하여 피고 G은 2020. 8. 25.부터, 피고 I협회는 2020. 10. 24.부터 각 2021. 10. 13.까지는 연 5%, 2021. 10. 14.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

4. 피고 H, I협회는 피고 E와 공동하여 원고 C, D에게 위 1.항 기재 돈 중 각 33,500,000원 및 이에 대하여 피고 H은 2020. 8. 26.부터, 피고 I협회는 2020. 10. 24.부터 각 2021. 10. 13.까지는 연 5%, 2021. 10. 14.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

5. 원고 A의 피고 F, I협회에 대한 각 나머지 청구, 원고 B의 피고 G, I협회에 대한 각 나머지 청구, 원고 C, D의 피고 H, I협회에 대한 각 나머지 청구를 모두 기각한다.

6. 소송비용 중 원고들과 피고 E 사이에 생긴 부분은 피고 E이 부담하고, 원고 A과 피고 F, I협회 사이에 생긴 부분의 60%는 위 원고가, 40%는 위 피고들이 각 부담하며, 원고 B와 피고 G, I협회 사이에 생긴 부분의 60%는 위 원고가, 40%는 위 피고들이 각 부담하고, 원고 C, D와 피고 H, I협회 사이에 생긴 부분의 50%는 위 원고들이, 나머지 50%는 위 피고들이 각 부담한다.

7. 제1 내지 4항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및

1. 피고 F, I협회는 피고 E와 공동하여 원고 A에게 주문 제1항 기재 돈 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2. 피고 G, I협회는 피고 E와 공동하여 원고 B에게 주문 제1항 기재 돈 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하며,

3. 피고 H, I협회는 피고 E와 공동하여 원고 C, D에게 주문 제1항 기재 돈 각 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고들은 피고 E로부터 부산 서구 J에 있는 피고 E 소유 다가구주택인 K 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 일부를 임차한 임차인들이다.
- 2) 피고 F, G, H은 공인중개사(이하 '이 사건 공인중개사 피고들'이라 한다)로서 아래에서 보는 바와 같이 피고 E와 원고들 사이에 체결된 각 임대차계약을 중개한 사람들이고, 피고 I협회(이하 '피고 협회'라고만 한다)는 이 사건 공인중개사 피고들의 중개행위와 관련하여 공제기간 중 발생한 중개사고로 인한 손해에 관하여 공제계약을 체결한 공제사업자이다.

나. 이 사건 각 임대차계약의 체결

- 1) 원고들은 피고 E와 사이에, 피고 E로부터 아래 표 '계약체결일'란 각 기재일에 이 사건 건물 중 아래 표 '임대차목적물'란 기재 각 호실(이하 개별 호수를 칭할 때 '○○○호'라고만 하고, 이를 통칭할 때에는 '이 사건 각 임대차목적물'이라 한다)에 관하여 임대차보증금을 아래 표 '임대차보증금'란 기재 각 금액(이하 '이 사건 각 임대차보증금'이라 한다)으로, 임대차기간을 아래 표 '임대차기간'란 기재 각 기간으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 각 체결하였다(이하 개별 호수에 관한 임대차계약을 칭할 때에는 '○○○호 임대차계약'이라 하고, 이를 통칭할 때에는 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다).

1	A	2018. 2. 3.	제6층 L호	2018. 2. 19. ~ 2020. 2. 18.	67,000,000원
2	B	2016. 12. 9.	제4층 M호	2016. 12. 29. ~ 2018. 12. 28.	67,000,000원
3	C	2017. 6. 17.	제4층 N호	2017. 6. 23. ~ 2019. 6. 22.	67,000,000원

1	A	2018. 2. 3.	제6층 L호	2018. 2. 19. ~ 2020. 2. 18.	67,000,000원
4	D	2017. 9. 4.	제6층 O호	2017. 9. 10. ~ 2019. 9. 9.	67,000,000원

2) 'P공인중개사사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 공인중개사인 피고 F은 L호

임대차계약을, 'Q공인중개사사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 공인중개사인 피고 G은 M호 임대차계약을, 'R공인중개사사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 공인중개사인 피고 H은 N호, O호 임대차계약을 각 중개하였다.

3) 원고들은 이 사건 각 임대차계약 체결 이후 이 사건 각 임대차계약의 임대차기간 개시일 무렵까지 피고 E에게 이 사건 각 임대차보증금을 지급하고, 피고 E으로부터 이 사건 각 임대차목적물을 인도받아 사용하였다.

다. 이 사건 건물의 권리관계

1) 이 사건 건물 및 그 대지에는 2010. 9. 15. 채무자를 피고 E, 근저당권자를 S조합(이하 'S조합'이라 한다)으로 하는 채권최고액 572,000,000원의 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다.

그리고 피고 E과 이 사건 건물에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인들(원고들 포함)은 별지 '임차권 및 전세권 현황' 기재와 같이 이 사건 건물에 전입신고를 하고, 확정일자를 갖추고 있었다.

2) 또한 원고 B, C를 포함한 위 별지 기재 순번 1, 2, 6, 10 내지 12, 14 내지 18, 30 기재 각 임차인들은 피고 E과 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금을 전세금으로 하는 전세권설정등기를 마쳤다.

라. 중개대상물 확인·설명서의 기재내용

이 사건 공인중개사 피고들은 이 사건 각 임대차계약을 중개함에 있어 원고들에게 해당 임대차계약에 관한 중개대상물 확인·설명서를 교부하였는데, 아래 표 기재와 같이 위 각 중개대상물 확인·설명서의 'I. 개업공인중개사 기본 확인사항 ② 권리관계' 중 '소유권 외의 권리사항'란에는 S조합의 근저당권이 공통적으로 기재되어 있으나, 전세권의 경우 아무런 언급이 없거나 일부 내용만 기재되어 있고, 'II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물권의 권리 사항'란의 경우 공란으로 되어 있거나 일부 내용만 기재되어 있다.

1	원고 A	피고 F	토지	- 채권최고액 : 572,000,000원- 채무자: E- 근저당권자: S조합	- 건물시세 : 약 28억- 선순위보증금: 약 8억
	건축물	- 채권최고액 : 572,000,000원- 채무자: E- 근저당권자: S조합- 근저당 S조합 채권최고액 572,000,000원 있음- 전세권 설정 T호 65,000,000원 있음- U호 65,000,000원 있음- V호 65,000,000원 있음- W호 35,000,000원 있음			
2	원고 B	피고 G	토지	- 채권최고액 : 572,000,000원- 채무자: E- 근저당권자: S조합	(공란)
	건축물	- 채권최고액 : 572,000,000원- 채무자: E- 근저당권자: S조합- X호 67,000,000원 있음- O호 60,000,000원 있음- N호 65,000,000원 있음- Y호 65,000,000원 있음- Z호 65,000,000원 있음- M호 65,000,000원 있음- AA호 67,000,000원 있음- AB호 67,000,000원 있음- 채권최고액 : 572,000,000원			
3	원고 C	피고 H	토지	- 채무자: E- 근저당권자: S조합	선순위 임차권 확인절차 설명함
	건축물	- 채권최고액 : 572,000,000원- 채무자: E- 근저당권자: S조합(외 14건은 내용이 너무 많아 별도로 임대인, 임차인 등기부 확인하였음)			
4	원고 D	피고 H	토지	- 채무자: E- 근저당권자: S조합	선순위 임차권 확인절차 설명함
	건축물	- 채권최고액 : 572,000,000원- 채무자: E- 근저당권자: S조합(외 14건은 내용이 너무 많아 별도로 임대인, 임차인 등기부 확인하였음)			

마. 이 사건 건물에 대한 경매절차 진행 및 배당 결과

1) 피고 E의 채권자이자 이 사건 건물 및 그 대지 근저당권자인 S조합의 신청으로 2019. 1. 14. 이 사건 건물 및 그 대지에 대한 임의경매절차가 개시되었다(부산지방법원 서부지원 AC, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다). 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물 및 대지는 2019. 1. 23. 기준 감정가액이 합계 1,740,273,400원으로 평가되었는데, 1차례 유찰된 이후 주식회사 AD가 2020. 1. 16. 경매법원으로부터 1,410,000,000원에 매각허가결정을 받았고, 2020. 2. 21. 위 매각대금을 납부하여 이에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 경매절차에서 경매법원은 2020. 3. 26. 배당을 실시하였고, 그 결과는 다음 표 기재와 같다.

AE	19,000,000	1	소액임차인	19,000,000
AF	19,000,000	1	소액임차인	19,000,000
부산광역시 서구	5,154,550	2	교부권자(당해세)	
S조합	490,952,630	3	신청근저당권자	490,952,630
AG	65,000,000	4	전세권자	65,000,000
AH	65,000,000	5	전세권자	65,000,000
AI	65,000,000	6	확정일자부임차인	65,000,000
AJ	60,000,000	7	확정일자부임차인	60,000,000
AK	65,000,000	8	확정일자부임차인	65,000,000
AF	16,000,000	9	확정일자부임차인	16,000,000
AL	65,000,000	10	확정일자부임차인	65,000,000
AM	65,000,000	11	확정일자부임차인	65,000,000
AN	65,000,000	12	확정일자부임차인	65,000,000
AO	65,000,000	13	전세권자	65,000,000
AP	65,000,000	14	전세권자	65,000,000
AQ	65,000,000	15	전세권자	65,000,000
AR	40,241,879	16	확정일자부임차인	65,000,000
AS	67,000,000	17	전세권자	67,000,000
AT	67,000,000	19	전세권자	10,310,656

3) 원고들은 이 사건 경매절차에서 경매법원에 권리신고 및 배당요구를 하였으나(이 사건 경매절차의 배당요구 종기는 2019. 4. 8.인데, 원고 A은 2019. 3. 25., 원고 B는 2019. 3. 8., 원고 D는 2019. 3. 15., 원고 C는 2019. 4. 1.에 각 배당요구를 하였다), 당해세 교부권자, 근저당권자 및 다른 선순위 임차인들(소액임차인 포함) 내지 전세권자들이 원고들보다 선순위로 배당받은 결과 아무런 배당을 받지 못하였다.

바. 이 사건 각 공제계약의 체결

1) 피고 협회는 공인중개사인 피고들과 그들이 부동산 중개행위를 함에 있어 고의 또는 과실로 공제기간 중 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 피고 협회가 그 손해를 보상하기로 하는 공제계약을 각 체결하였는데(이하 '이 사건 각 공제계약'이라 한다), 이 사건 각 임대차계약은 모두 위 각 공제기간 내에 체결되었다.

2) 한편 이 사건 각 공제계약의 일부인 공제약관 및 공제규정에 따르면 피고 협회는 공제금 지급청구를 받은 때에는 통지를 받은 날로부터 60일 이내에 이를 지급하도록 규정하고 있다.

사. 관계 법령

이 사건과 관련된 공인중개사법 및 같은 법 시행령의 내용은 아래와 같다.

공인중개사법(2018. 8. 14. 법률 제15724호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)

제25조(중개대상물의 확인·설명)

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 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

② 개업공인중개사는 제1항의 규정에 의한 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

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 사본을 보존하여야 한다.

제30조(손해배상책임의 보장)

① 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

[공인중개사법 시행령]

제21조(중개대상물의 확인·설명)

① 법 제25조 제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항

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.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9호증, 제10호증의 1 내지 8, 제11호증의 각 기재, 을나 제1, 2호증, 을다 제1 내지 4호증, 을라 제1, 2호증, 을마 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고들과 피고 E 사이에 체결된 이 사건 각 임대차계약은 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물이 제3자에게 매각되어 소유권이 이전됨에 따라 이행불능으로 그 무렵 종료하였거나, 이 사건 각 임대차계약의 임대차보증금 반환을 구하는 이 사건 소장부분 송달로써 해지되었다고 봄이 타당하다(원고들은 그에 앞서 이 사건 경매절차에서 배당요구한 사실이 피고 E에게 통지된 때 이 사건 각 임대차계약이 해지되었다는 취지의 주장을 하고 있으나, 원고들의 배당요구사실이 피고 E에게 통지되었다고 볼 만한 증거가 없으므로, 원고들의 위 주장은 이유 없다). 따라서 피고 E은 임대차보증금 반환으로 원고들에게 각 67,000,000원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2020. 10. 9.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 F, G, H, 협회에 대한 청구에 관한 판단

가. 피고 G의 본안전항변에 관한 판단

1) 본안전항변의 요지 원고 B는 피고 G이 중개한 M호 임대차계약의 임대차기간이 종료한 이후에 임대차보증금을 반환받아 갈 기회가 있었음에도 그렇게 하지 아니한 채 피고 G의 중개 없이 위 임대차계약을 갱신(피고 G은 '2기 임대차계약관계'라는 용어를 쓰고 있다)하였고, 그 이후 이 사건 경매절차가 실행되었다. 따라서 위 임대차계약 갱신 과정에 관여하지 않은 피고 G을 상대로, 이 사건

경매절차에서 배당을 받지 못하였음을 이유로 임대차보증금 상당의 손해배상금 지급을 구하는 원고 B의 소 부분은 당사자적격이 없는 자를 상대로 제기한 것으로서 부적법하다.

2) 판단 이행의 소에 있어서는 자신이 이행청구권자임을 주장하는 사람이 원고적격을 가지고 그로부터 이행의무자로 주장된 사람이 피고적격을 갖는 것이어서, 원고 B의 주장 자체에 의하여 당사자적격의 유무가 판가름되고, 원고 B가 실제로 이행청구권자이거나 피고 G이 이행의무자임을 요하는 것은 아니다(대법원 1994. 6. 14. 선고 94다14797 판결 등 참조).

따라서 피고 G의 위 본안전항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 손해배상책임의 발생 가) 관련 법리

중개업자는 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 부동산 등기사항증명서상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대의뢰인에게 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 임대의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 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 2011다63857 판결 등 참조).

나) 중개대상물 확인·설명 의무 위반

앞서 1.항에서 인정한 사실 및 앞서 든 증거들, 증인 AU의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어 보면, 이 사건 공인중개사 피고들은 중개업자로서

원고들에게 이 사건 각 임대차계약을 각 중개하는 과정에서 임대차보증금을 회수할 수 있는지 여부를 판단하는 데 필요한 자료를 제시하고, 중개대상물의 권리관계에 관한 사항을 확인·설명할 의무를 다하지 못한 잘못이 있었다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 건물에는 등기사항증명서상 이 사건 각 임대차계약 체결 전인 2010. 9. 15. 이미 채권최고액 572,000,000원인 근저당권설정등기와 마쳐져 있었다. 또한 이 사건 건물은 총 32가구가 입주할 수 있는 형태로 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이미 다수의 임차인들이 임대차계약을 체결하고 원고들보다 먼저 전입신고를 마친 뒤 거주하고 있었을 뿐만 아니라, 10건이 넘는 전세권 설정등기도 마쳐져 있었고, 별지 '임차권 및 전세권 현황' 기재와 같이 원고들보다 우선변제권 있는 임차인이 10여 명 존재하였다. 따라서 이 사건 공인중개사 피고들은 공인중개사로서의 전문적인 지식과 경험을 바탕으로 원고들에게 임대차보증금 회수에 위험성이 있는지 여부를 판단하는 데 필요한 자료를 제시하고, 그 위험성의 정도나 범위에 관하여 상세히 설명할 의무가 있었다.

그러나 위 피고들은 이 사건 각 임대차계약을 중개함에 있어 임대인 피고 E 또는 피고 E를 대리하여 이 사건 각 임대차계약을 체결한 AU에게 선순위 임차인들의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료를 요구하거나 이 사건 건물을 방문하여 다른 임차인들에게 이를 직접 확인하지 않았다.

② 이 사건 공인중개사 피고들은 이 사건 각 임대차계약을 중개하면서 원고들에게 중개대상물 확인·설명서를 각 교부하였으나, 피고 G이 원고 B에게 교부한 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란에는 아무런 내용이 기재되어 있지 않고, 피고 H이 원고 C, D에게 교부한 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란에는 '선순위 임차권 확인절차 설명함'이라는 내용만이 기재되어 있다.

피고 F이 원고 A에게 교부한 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란에는 '건물시세: 약 28억, 선순위보증금: 약 8억'이라는 내용이 기재되어 있으나, 이는 단지 피고 E으로부터 선순위 임대차보증금 현황 등을 들어 그 내용을 기재한 것일 뿐, 피고 E으로부터 선순위 임대차보증금에 관한 구체적인 자료를 제공받아 확인한 사항을 기재한 것이 아니다. 실제,

원고 A이 L호 임대차계약을 체결한 당시인 2018. 2. 3.을 기준으로 우선변제권이 보장된 선순위 임대차보증금은 별지 '임차권 및 전세권 현황' 기재와 같이 합계 927,000,000원[= AI(AV호) 65,000,000원 + AJ(Y호) 67,000,000원 + AK(AW호) 65,000,000원 + AL(AX호) 67,000,000원 + AM(AY호) 65,000,000원 + AN(AZ호) 67,000,000원 + AR(BA호) 65,000,000원 + BB(BC호) 67,000,000원 + BD(BE호) 65,000,000원 + BF(BG호) 67,000,000원 + BH(BI호) 67,000,000원 + BJ(BK호) 67,000,000원 + BL(T호) 66,000,000원 + 원고 D(O호) 67,000,000원]으로, 피고 F이 중개대상물 확인·설명서에 기재한 금액을 초과하고, 위 중개대상물 확인·설명서에 기재된 이 사건 건물 시세 28억 원은 이 사건 경매절차에서 평가된 이 사건 건물(대지 포함) 감정금액 1,740,273,400원과 현격한 차이가 있다.

③ 이에 대하여 이 사건 공인중개사 피고들 및 피고 협회는 이 사건 건물과 같이 다가구주택을 중개하는 경우 현실적인 여건상 각 호실을 일일이 방문하여 임대차계약의 존재 및 임대차보증금 액수 등을 확인하기는 어렵기 때문에, 이 사건 각 임대차계약의 임대인인 피고 E 측으로부터 관련 현황을 듣고 그 내용을 원고들에게 설명한 것만으로도 중개대상물의 확인 및 설명의무를 다한 것으로 보아야 한다는 취지의 주장을 한다.

그러나 공인중개사법령에서 정하고 있는 중개업자의 확인·설명 의무는 임차의뢰인이 임대차계약 종료 후 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 자료를 제시하며 설명할 것을 요구하고 있으므로, 공인중개사인 위 피고들로서는 기존 임대차보증금의 합계가 어떻게 산출된 것인지 구체적인 내용 기재도 없이 단순히 임대의뢰인으로부터 들은 임대차보증금 액수를 전한 것만으로는 충분하다고 볼 수 없고, 임대의뢰인에게 이러한 금액이 산출된 근거자료를 직접 요구하여 위 액수의 정확성과 대항력의 존부, 임차인간 우선변제권의 우열 등을 확인한 다음 임치의뢰인에게 근거자료를 제시하면서 임대차보증금을 돌려받는 데 장애가 될 만한 사정이 있는지를 구체적으로 설명할 필요가 있다는 점에서, 위 피고들이 주장하는 정도만으로는 중개업자로서의 중개대상물 확인 및 설명의무를 다하였다고 볼 수 없다.

더욱이 이 사건 공인중개사 피고들로서는 피고 E 측에 관련 자료요구를 요구하고 이에 불응하거나 제공된 자료가 불충분할 경우 원고들에게 그 사실을 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 그 사실을

기재함으로써 공인중개사법 제25조 및 같은 법 시행령 제21조에 따른 중개대상물 확인 및 설명의무를 이행할 수 있었음에도, 그러한 조치를 전혀 취하지 않았다.

다) 원고들의 손해 및 인과관계

나아가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등을 종합하면, 이 사건 공인중개사 피고들의 중개대상물 확인 및 설명의무 위반과 원고들이 자신의 임대차보증금을 회수하지 못한 각 손해 사이에는 상당인과관계가 존재한다.

① 원고들은 이 사건 건물에 설정된 근저당권 이외에 다른 선순위 임차인들(소액임차인 포함) 내지 전세권자들의 존재로 인하여, 이 사건 경매절차에서 임대차보증금을 전혀 배당받지 못하였다. 그런데 만일 원고들이 이 사건 각 임대차계약을 체결하기에 앞서 위 피고들로부터 원고들에 우선하는 임차인의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관하여 제대로 설명을 들었다면, 임대차보증금 회수가능성에 불안을 느껴 임대차계약을 체결하지 아니하거나 적어도 임대차보증금 액수를 축소하여 임대차계약을 체결하는 등 손해방지를 위해 필요한 조치를 취할 수 있었을 것이다.

② 이 사건 각 임대차계약 중 피고 G이 중개한 M호 임대차계약의 경우, 최초 임대차기간이 갱신된 이후에 이 사건 경매절차가 진행되기는 하였다. 그러나 이러한 임대차갱신은 피고 G이 중개한 최초 M호 임대차계약을 기초로 이루어진 것으로서 그 내용이 동일한 것으로 보일 뿐만 아니라, 주택임대차계약에서 임대차갱신은 빈번하게 일어나는 거래형태인 점 등을 고려하면, 이와 같은 사정이 있다고 하여, 피고 G의 과실과 임대차보증금을 반환받지 못한 원고 B의 손해 사이의 인과관계가 단절된다고 보기 어렵다.

③ 또한 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물은 유찰로 인해 감정평가금액보다 낮은 금액으로 매각되었으나, 경매절차에서 경매부동산이 시가보다 저렴한 가격에 매각되는 경우는 통상 발생할 수 있는 것으로 공인중개업을 영위하는 이 사건 공인중개사 피고들로서는 예상할 수 없는 사정이라고 보기 어렵다. 이러한 점에서 유찰로 인하여 이 사건 건물의 매각대금이 감정평가액보다 적어졌다고 하여, 이로 인해 원고들의 손해가 발생하였다고 볼 수도 없다.

라) 따라서 이 사건 공인중개사 피고들은 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 원고들에게 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금 상당의 손해배상금을 지급할 의무가 있고, 피고 협회는 이 사건 각

임대차계약 당시 공제계약을 체결한 공제사업자로서 이 사건 공인중개사 피고들과 공동하여 위 돈을 지급할 의무가 있다.

2) 손해배상책임의 범위 가) 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) 앞서 인정한 사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 등에 비추어보면, 피고 F, G의 손해배상책임은 각 40%, 피고 H의 손해배상책임은 50%로 각 제한하고, 위 피고들과 공동하여 손해배상책임을 부담하는 피고 협회의 손해배상책임은 이와 동일하게 제한함이 타당하다.

① 이 사건 건물은 다가구주택이었고 일부 호실에 대한 전세권설정등기가 마쳐져 있어, 원고들로서는 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물 다른 호실의 경우에도 임대차계약이 체결되어 있음을 알았거나 충분히 알 수 있었고, 향후 자신보다 전입은 늦지만 배당순위에서 앞서는 소액임차인이 나타날 가능성도 예상할 수 있었다.

② 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물에 이미 선순위 근저당권과 전세권 등이 다수 설정되어 있었으므로, 원고들로서는 공인중개사의 중개행위에만 의존할 것이 아니라, 자신의 책임 아래 이 사건 건물의 시가와 권리관계 등을 조사·확인한 후 임대차보증금 회수 불능 또는 회수 곤란의 위험성을 신중하게 고려하고 그 위험을 최소화할 조치를 강구하였어야 한다. 원고 A의 경우 L호 임대차계약을 체결함에 있어, 위 임대차계약을 중개한 피고 F으로부터 이 사건 건물에 존재하는

선순위 권리(근저당권, 임차권 등)로 인하여 경매 등이 실행될 경우 임대차보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못할 수도 있음을 고지 받고 임대차계약서 특약사항에 이를 기재하였다는 점에서 더욱 그러하다.

그러나 원고들은 이 사건 공인중개사 피고들 또는 임대인 피고 E에게 이 사건 건물에 관한 임대차보증금의 존부 및 액수 등에 관하여 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나, 스스로 이 사건 건물의 시가나 선순위 임대차보증금의 액수 및 피고 E의 재정상태를 확인하는 등의 조치를 취하지 않은 채 이 사건 공인중개사 피고들의 말만을 믿고 선불리 이 사건 각 임대차계약을 체결하였고, 원고 B의 경우 위와 같은 사정을 고려하여 피고 G이 중개한 M호 임대차계약의 갱신 여부를 신중히 결정할 필요가 있었음에도, 만연히 위 임대차계약을 갱신한 것으로 보인다.

다. 소결론 1) 부진정연대채무관계는 서로 별개의 원인으로 발생한 독립된 채무라 하더라도 동일한 경제적 목적을 가지고 있고, 서로 중첩되는 부분에 관하여 일방의 채무가 변제 등으로 소멸할 경우 타방의 채무도 소멸하는 관계에 있으면 성립할 수 있고, 반드시 양 채무의 발생원인, 채무의 액수 등이 서로 같을 것을 요건으로 하지 않는다(대법원 2018. 3. 27. 선고 2015다70822 판결 등 참조). 피고들 채무 모두는 원고들이 이 사건 각 임대차계약으로 지급한 임대차보증금의 회수 또는 이를 한도로 하여 위법한 중개행위로 인하여 입은 손해를 보전하기 위한 동일한 경제적 목적을 가지고 있고, 그에 따라 서로 중첩되는 부분에 관하여는 일방의 채무가 변제 등으로 소멸할 경우 나머지 채무도 소멸하는 관계에 있으므로, 피고들의 각 채무는 부진정연대관계에 있다.

2) 따라서 ① 피고 F, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 A에게 위 제2항 기재 돈 중 피고 F의 중개행위로 인하여 발생한 손해로서 26,800,000원(= L호 임대차보증금 67,000,000원 × 40%) 및 이에 대하여 피고 F은 이 사건 소장부분을 송달받은 다음날인 2020. 9. 10.부터, 피고 협회는 이 사건 소장부분을 송달받은 날로부터 60일이 경과한 다음날인 2020. 10. 24.부터 각 위 피고들이 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 13.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날인 2021. 10. 14.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 피고 G, 협회는 피고 E과

공동하여 원고 B에게 위 제2항 기재 돈 중 피고 G의 중개행위로 인하여 발생한 손해로서 26,800,000원(= M호 임대차보증금 67,000,000원 × 40%) 및 이에 대하여 피고 G은 이 사건 소장부분을 송달받은 다음날인 2020. 8. 25.부터, 피고 협회는 이 사건 소장부분을 송달받은 날로부터 60일이 경과한 다음날인 2020. 10. 24.부터 각 위 피고들이 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 13.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날인 2021. 10. 14.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ③ 피고 H, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 C, D에게 위 제2항 기재 돈 중 피고 H의 중개행위로 인하여 발생한 손해로서 각 33,500,000원[= 원고 C의 경우 N호 임대차보증금 67,000,000원 × 50%, 원고 D의 경우 O호 임대차보증금 67,000,000원 × 50%] 및 이에 대하여 피고 H은 이 사건 소장부분을 송달받은 다음날인 2020. 8. 26.부터, 피고 협회는 이 사건 소장부분을 송달받은 날로부터 60일이 경과한 다음날인 2020. 10. 24.부터 각 위 피고들이 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2021. 10. 13.까지는 민법에서 정한 연 5%, 그 다음날인 2021. 10. 14.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 피고 E에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 원고 A의 피고 F, 협회에 대한 각 청구, 원고 B의 피고 G, 협회에 대한 각 청구 및 원고 C, D의 피고 H, 협회에 대한 각 청구는 위 각 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 신현기

판사 유주현

판사 박광일

별지