

부산지방법원 2021. 10. 6 선고 2020가합47584 판결 [보증금반환 등 청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

원고들 소송대리인 변호사 김종엽

피 고 1. E

2. F

소송대리인 변호사 유득열, 고민삼

변 론 종 결 2021. 9. 8.

판 결 선 고 2021. 10. 6.

주 문

1. 피고 E은 원고 A에게 66,000,000원, 원고 B, C, D에게 각 67,000,000원 및 각 이에 대한 2020. 11. 12.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 F은 피고 E과 공동하여 위 1항 기재 각 돈 중 원고 A에게 33,000,000원, 원고 B, C, D에게 각 33,500,000원 및 각 이에 대한 2020. 11. 12.부터 2021. 10. 6.까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 원고들의 피고 F에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
4. 소송비용 중 원고들과 피고 E 사이에 생긴 부분은 피고 E이 부담하고, 원고들과 피고 F 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고들이, 나머지는 피고 F이 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항 및 피고 F은 피고 E과 공동하여 원고 A에게 66,000,000원, 원고 B, 원고 C, 원고 D에게 각 67,000,000원 및 각 이에 대한 이 사건 소장부분 송달일 다음 날부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 각 임대차계약의 체결

1) 원고들은 피고 E과 아래 표 ‘계약체결일’란 기재 일자에 부산 서구 G에 있는 다가구주택인 H 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 아래 표 ‘임대차목적물’란 기재 각 호실(이하 ‘이 사건 각 임대차목적물’이라 한다)에 대하여 임대차보증금을 아래 표 ‘임대차보증금’란 기재 금액(이하 ‘이 사건 각 임대차보증금’이라 한다)으로, 임대차기간을 아래 표 ‘임대차기간’란 기재 기간으로 정하여 임차하는 내용의 각 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘이 사건 각 임대차계약’이라 한다).

[표]

	계약체결일	임대차목적물	임대차기간	임대차보증금
원고 A	2017. 9. 4.	제3층 I호	2017. 10. 10. ~ 2019. 10. 9.	66,000,000원
원고 B	2017. 9. 18.	제3층 J호	2017. 9. 18. ~ 2019. 9. 17.	67,000,000원
원고 C	2017. 8. 18.	제6층 K호	2017. 8. 18. ~ 2019. 8. 17.	67,000,000원
원고 D	2017. 8. 6.	제9층 L호	2017. 8. 6. ~ 2018. 8. 5.	67,000,000원

2) 'M공인중개사사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 피고 F은 원고들과 피고 E 사이의 이 사건 각 임대차계약 체결을 중개하였다.

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

나. 이 사건 건물에 관한 근저당권 및 전세권, 임차권 현황

이 사건 건물에는 2010. 9. 15. 채권자 N조합, 채권최고액 572,000,000원인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 각 임대차계약 체결일을 전후하여 별지 '임차권 및 전세권 현황' 기재와 같이 피고 E과 임대차계약을 체결한 임차인들이 전입신고와 확정일자를 갖추고 있었다. 같은 별지 기재 순번 1, 2, 6, 10 내지 12, 14 내지 18, 30 기재 각 임차인들은 피고 E과 전세권설정계약을 하고 전세권설정등기를 마쳤다.

다. 이 사건 건물에 대한 경매절차 진행

이 사건 건물에 대하여 근저당권자인 N조합의 신청으로 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시되었다(부산지방법원 서부지원 O, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다). 이 사건 경매절차에서 감정평가된 이 사건 건물(대지 포함)의 가액은 1,740,273,400원이었고, 실제 매각대금은 1,410,000,000원이었다.

원고 A은 2019. 1. 28., 원고 B은 2019. 3. 15., 원고 C, D은 2019. 2. 20. 경매법원에 각 권리신고

및 배당요구를 하였다. 주식회사 P는 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물을 매수하고 2020. 2. 21. 매수대금을 모두 납부하였다.

경매법원은 2020. 3. 16. 배당기일에서 배당할 금액 1,402,417,836원을 1순위로 2명의 소액임차인에게 각 19,000,000원을 배당하고, 순차로 교부권자, 근저당권자, 2016. 8. 26.까지 전세권설정등기 또는 확정일자를 받은 임차인 14명(별지 현황의 순번 14번까지의 전세권자 또는 임차인)에게 배당요구 채권 전액을, 후순위 전세권자에게 남은 10,310,656원을 각각 배당하는 내용으로 배당표를 작성하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 제11호증, 을나 제5 내지 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 E에 대한 청구

원고들이 피고 E과 이 사건 각 임대차계약을 체결한 사실, 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물이 매각된 사실은 기초사실에서 보았고, 이 사건 각 임대차계약 기간이 종료된 사실은 기록상 분명하므로 피고 E은 임대차보증금 반환으로 원고 A에게 66,000,000원, 원고 B, C, D에게 각 67,000,000원 및 각 이에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음 날인 2020. 11. 12.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 F에 대한 청구

가. 당사자의 주장

1) 원고들 주장의 요지

공인중개사인 피고 F은 이 사건 각 임대차계약 체결을 중개하면서 원고들의 임대차보증금 반환에 영향을 미칠 수 있는 선순위 임차인들의 임대차보증금 내역 등을 정확히 확인하고 이를 원고들에게 설명, 고지할 의무가 있음에도 이를 게을리하였다.

이러한 피고 F의 과실로 인하여 원고들은 임대차보증금 전액을 회수하지 못하는 손해를 입었으므로 이를 배상할 의무가 있다.

2) 피고 F 주장의 요지

다가구주택의 경우 개별 호실의 임대차 계약 현황을 공부상 확인할 수 없어 피고 F은 이 사건 각 임대차계약을 중개하면서 피고 E으로부터 이 사건 건물과 관련된 기존 임차인들에 대한 정보를 받아 이 사건 건물에 설정된 근저당권 및 임차보증금의 합계액이 얼마인지 구체적으로 설명하였다. 따라서 피고 F의 중개행위에는 과실이 없다.

나아가 이 사건 경매절차에서 이 사건 다가구주택이 감정평가금액 상당으로 낙찰되었다면 원고들은 임대차보증금 전액을 배당받을 수 있었으므로, 피고 F의 과실과 원고들의 손해 사이에 인과관계를 인정할 수도 없다.

원고 D의 경우 최초 임대차계약과 달리 임대차계약기간이 1년 연장되었고, 임대차계약 체결일로부터 1년이 경과하여 확정일자를 부여받았기 때문에 임대차보증금을 회수하지 못한 것이므로 역시 피고 F의 과실이나 인과관계가 존재하지 않는다.

나. 손해배상책임의 발생

1) 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 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대차의뢰인에게 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 임대차의뢰인이 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 참조).

2) 판단

기초사실과 을나 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래 사실 또는 사정에 비추어보면, 피고 F은 이 사건 각 임대차계약에 대한 중개행위를 함에 있어서 중개대상물의 권리관계에 관한 사항에 대한 확인·설명의무를 다하지 아니한 과실로 중개의뢰인인 원고들에게 재산상 손해를 가하였다고 봄이 타당하고, 피고 F의 위 의무위반과 원고들의 손해발생 사이에 인과관계도 인정할 수 있다. 따라서 피고 F은 공인중개사법 제30조에 따라 원고들에게 그 손해를 배상하여야 한다.

- 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 전 이미 11건의 전세권 설정등기도 마쳐져 있었고(전세보증금 합계액 695,000,000원), 별지 기재와 같이 원고들보다 우선변제권 있는 임차인이 10여 명 존재(임대차보증금 합계액 660,000,000원)하였으므로 이 사건 건물에 대한 경매절차가 진행될 경우 원고들이 임대차보증금을 전액 배당받기는 어려운 상황이었다.
- ② 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 피고 F이 작성한 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’에는 아무런 기재가 없어, 피고 F은 원고들에게 선순위 임차권에 대하여는 아무런 설명을 하지 않은 것으로 보인다.
- ③ 공인중개사법령에 따라 개업공인중개사인 피고는 임대인의뢰인 피고 E에게 선순위 임차권과 관련된 자료를 요구할 수 있고(공인중개사법 제25조 제2항, 공인중개사법시행령 제21조 제1항 제2호), 임대인의뢰인이 이에 불응할 경우 이를 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 하는데(공인중개사법 시행령 제21조 제2항), 피고 F이 이 사건 각 임대차계약 체결당시 작성한 위 중개대상물 확인·설명서에는 이러한 내용도 기재되어 있지 않다.
- ④ 일반적으로 경매절차에서 경매부동산이 감정평가금액보다 저렴한 가격에 매각될 수도 있다는 것은 경험칙상 충분히 예상할 수 있는 데에다, 원고들이 이 사건 각 임대차계약을 체결하기 전 이미 앞서 본 것처럼 감정평가금액을 초과하는 근저당권, 전세권 및 우선변제권 있는 임차권이 존재하였기

때문에 원고들은 이 사건 건물에 대한 경매절차에서 임대차보증금을 회수할 수 없게 되었다. 유찰로 인하여 이 사건 건물의 매각대금이 감정평가액보다 적어졌다거나, 일부 원고가 확정일자를 늦게 받았다는 등의 사정으로 원고들의 손해가 발생한 것이 아니다.

⑤ 원고들로서는 이 사건 건물의 감정가격, 이 사건 건물에 관한 선순위 채권 액수등에 관한 설명을 들었다면 이 사건 각 임대차계약을 체결하지 않았거나 그 내용을 달리 체결하였을 수 있다. 피고 F의 과실로 원고들은 그러한 기회를 상실하였다.

다. 손해배상책임의 범위

1) 부동산 거래당사자가 개업공인중개사에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 개업공인중개사는 위임취지에 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 개업공인중개사에게 전적으로 귀속되고 거래당사자는 그 책임에서 벗어난다고 볼 것은 아니므로, 개업공인중개사가 부동산거래를 중개함에 있어 거래관계에 대한 조사·확인의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정함에 있어 중개의뢰인에게 거래관계를 조사·확인할 책임을 게을리 한 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).

2) 위 인정사실과 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음 사정에 비추어보면, 피고 F의 책임을 50%로 제한함이 타당하다.

① 이 사건 건물은 다가구주택이었고 일부 호실에 대한 전세권설정등기가 마쳐져 있어, 원고들로서는 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이 사건 건물 다른 가구들의 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, 원고들로서도 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. 그러나 원고들 역시 피고 F에게 이 사건 건물에 존재하는 다른 임대차계약과 임대차보증금 액수 등에 관하여 이를 확인할 수 있는 자료 제공을 요청하지는 않았던 것으로 보인다.

3) 따라서 피고 F은 이 사건 각 임대차계약 중개행위로 인하여 원고들에게 발생한 손해로서 원고 A에게 33,000,000원(= 반환받지 못한 임대차보증금 66,000,000원 × 50%), 원고 B, C, D에게 각 33,500,000원(= 각 반환받지 못한 임대차보증금 67,000,000원 × 50%) 및 각 이에 대한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2020. 11. 12.부터 피고 F이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 사건 판결선고일인 2021. 10. 6.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그다음 날부터 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 모두 이유 있어 이를 인용하고, 피고 F에 대한 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임주혁, 판사 박병주, 판사 주재오

별지

임차권 및 전세권 현황

순번	성명	점유부분	전입일자 (전세권등기일자)	확정일자	보증금	비고
1	Q	R호	2010. 10. 4. (2010. 10. 4.)	2010. 10. 4.	65,000,000	전세권 설정
2	S	T호	2011. 2. 7. (2011. 2. 7.)		65,000,000	전세권 설정
3	U	V호	2011. 7. 29.	2011. 7. 29.	65,000,000	
4	W	X호	2010. 11. 15.	2011. 9. 30.	67,000,000	
5	Y	Z호	2013. 2. 1.	2013. 2. 1.	65,000,000	
6	AA	AB호	2013. 6. 3. (2013. 6. 5.)	2013. 6. 10.	35,000,000	전세권 설정
7	AC	AD호	2014. 12. 1.	2014. 12. 1.	67,000,000	
8	AE	AF호	2015. 2. 9.	2015. 2. 9.	65,000,000	
9	AG	AH호	2015. 9. 10.	2015. 9. 10.	67,000,000	
10	AI	AJ호	2015. 11. 27. (2015. 11. 25.)	2018. 11. 27.	65,000,000	전세권 설정
11	AK	AL호	2016. 2. 11. (2016. 1. 27.)		65,000,000	전세권 설정
12	AM	AN호	2018. 4. 6. (2016. 4. 15.)		65,000,000	전세권 설정
13	AO	AP호	2016. 7. 4.	2016. 8. 16.	65,000,000	
14	AQ	AR호	2016. 8. 26. (2016. 8. 29.)	2016. 8. 26.	67,000,000	전세권 설정
15	AS	AT호	(2016. 9. 12.)		67,000,000	전세권 설정
16	AU	AV호	2016. 11. 3. (2016. 11. 7.)	2016. 11. 4.	67,000,000	전세권 설정
17	AW	AD호	2018. 7. 9. (2017. 1. 13.)		67,000,000	전세권 설정
18	AX	AY호	2017. 1. 19. (2017. 1. 20.)	2017. 1. 19.	67,000,000	전세권 설정
19	AZ	BA호	2017. 3. 6.	2017. 3. 6.	67,000,000	

20	BB	BC호	2017. 3. 8.	2017. 4. 25.	65,000,000	
21	BD	BE호	2017. 6. 7.	2017. 6. 7.	67,000,000	
22	원고 C	K호	2017. 8. 23.	2017. 8. 30.	67,000,000	
23	원고 B	J호	2017. 9. 20.	2017. 9. 20.	67,000,000	
24	원고 A	I호	2017. 10. 27.	2017. 10. 27.	66,000,000	
25	BF	BG호	2017. 11. 28.	2017. 10. 19.	67,000,000	
26	BH	BI호	2018. 2. 26.	2018. 2. 26.	67,000,000	
27	BJ	BK호	2018. 4. 6.	2018. 4. 6.	67,000,000	
28	BL	BM호	2018. 6. 28.	2018. 7. 6.	67,000,000	
29	원고 D	L호	2017. 8. 9.	2018. 7. 9.	67,000,000	
30	BN	BO호	2017. 6. 26. (2018. 7. 31.)	2018. 7. 9.	67,000,000	전세권 설정
31	BP	BQ호	2018. 7. 10.	2018. 7. 10.	32,000,000	
32	BR	BS호	2018. 7. 9.	2018. 7. 12.	67,000,000	

끝.

~

