

부산지방법원 2022. 2. 9 선고 2020가합47560 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(유한) 대륜

담당변호사 권지혜, 김시은

3. G

소송대리인 법무법인 정현

담당변호사 서충식

소송복대리인 법무법인 세진

담당변호사 정필승

4. 주식회사 H

5. I협회

6. J

피고 4, 6의 소송대리인 변호사 김용대

피고 4, 6의 보조참가인 K

소송대리인 법무법인 대한중앙

담당변호사 정민

변론 종결 2021. 11. 24.

판결 선고 2022. 2. 9.

주 문

1. 피고 E은 원고 A에게 67,000,000원, 원고 B에게 65,000,000원, 원고 C에게 56,689,344원, 원고 D에게 67,000,000원을 각 지급하라.
2. 피고 F, I협회는 피고 E과 공동하여 원고 A에게 위 제1항 기재 금원 중 26,800,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 27.부터 2022. 2. 9.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 G, I협회는 피고 E과 공동하여 원고 B에게 위 제1항 기재 금원 중 32,500,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 27.부터 2022. 2. 9.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고 주식회사 H, I협회는 피고 E과 공동하여 원고 D에게 위 제1항 기재 금원 중 33,500,000원 및 이에 대하여 2021. 10. 27.부터 2022. 2. 9.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
5. 피고 J, I협회는 피고 E과 공동하여 원고 C에게 위 제1항 기재 금원 중 28,344,672원 및 이에 대하여 2021. 10. 27.부터 2022. 2. 9.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
6. 원고 A의 피고 E, F, I협회에 대한 나머지 청구, 원고 B의 피고 E, G, I협회에 대한 나머지 청구, 원고 D의 피고 E, 주식회사 H, I협회에 대한 나머지 청구, 원고 C의 피고 E, J, I협회에 대한 나머지 청구, 원고 C의 피고 주식회사 H에 대한 청구를 각 기각한다.
7. 소송비용 중 원고들과 피고 E 사이에 생긴 부분은 피고 E이 부담하고, 원고 A과 피고 F, I협회 사이에 생긴 부분, 원고 B과 피고 G, I협회 사이에 생긴 부분은 각자 부담하며, 원고 D과 피고 주식회사 H, I협회 사이에 생긴 부분, 원고 C와 피고 J, I협회 사이에 생긴 부분은 보조참가로 인한

비용을 포함하여 각자 부담하고, 원고 C와 피고 주식회사 H 사이에 생긴 부분은 보조참가로 인한 비용을 포함하여 위 원고가 부담한다.

8. 제1 내지 5항은 각 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 피고 E은 원고 A에게 67,000,000원, 원고 B에게 65,000,000원, 원고 C에게 56,689,344원, 원고 D에게 67,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 피고 F, I협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 피고 E과 공동하여 원고 A에게 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
3. 피고 G, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 B에게 65,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
4. 피고 주식회사 H(이하 '피고 회사'라 한다), 협회는 피고 E과 공동하여 원고 D에게 67,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
5. 가. 주위적으로, 피고 회사1), 협회는 피고 E과 공동하여 원고 C에게 56,689,344원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,
나. 예비적으로, 피고 J, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 C에게 56,689,344원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음 날부터 이 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 피고 E은 부산 서구 L에 위치한 다가구주택 M(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이고, 원고들은 피고 E으로부터 이 사건 건물 중 일부를 임차한 임차인들이다.
- 2) 피고 F, G, J는 공인중개사이고, 피고 회사는 부동산 중개업 등을 영위하기 위해 2016. 12. 16. 설립된 법인이며(이하 피고 F, G, J, 피고 회사를 합하여 '공인중개사인 피고들'이라 한다), 피고 협회는 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 설립된 공제사업자이다.

나. 이 사건 각 임대차계약의 체결

- 1) 원고들은 아래 표 '계약체결일'란 기재 각 일자에 피고 E과 이 사건 건물 중 아래 표 '임대차목적물'란 기재 각 호실에 관하여 임대차보증금을 아래 표 '임대차보증금'란 기재 각 금액으로, 임대차기간을 아래 표 '임대기간'란 기재 각 기간으로 정하여 임차하는 내용의 임대차계약을 각 체결하였다(이하 개별 호실에 관한 임대차계약을 지칭할 때는 '○○○호 임대차계약'이라 하고, 이를 통칭할 때는 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다).

A	2016. 9. 9.	N호	2016. 9. 10. ~ 2018. 9. 9.	67,000,000원	피고 F
B	2017. 2. 25.	O호	2017. 2. 25. ~ 2018. 2. 25.	65,000,000원	피고 G
C	2016. 10. 7.	P호	2016. 10. 28. ~ 2018. 10. 27.	67,000,000원	피고 J
D	2017. 2. 15.	Q호	2017. 3. 4. ~ 2019. 3. 4.	67,000,000원	피고 회사

- 2) 'R부동산중개사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 피고 F는 N호 임대차계약을, 'S공인중개사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 피고 G는 O호 임대차계약을, 'T공인중개사무소'라는 상호로 부동산 중개업을 영위하는 피고 J는 P호 임대차계약을, 피고 회사2) 는

소속중개사인 보조참가인 K을 통해 Q호 임대차계약을 각 중개하였다.

3) 원고들은 이 사건 각 임대차계약에 따른 임대기간 시작일 무렵 피고 E에게 임대차보증금을 지급하고 피고 E으로부터 이 사건 각 임대차목적물을 인도받아 점유하면서 사용·수익하였다.

다. 이 사건 건물에 설정된 근저당권, 전세권

1) 이 사건 건물과 그 대지에는 2010. 9. 15. 채무자를 피고 E, 근저당권자를 U조합, 채권최고액을 572,000,000원으로 하는 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 원고들이 임차한 각 호실 외의 다른 호실을 피고 E으로부터 임차한 다수의 임차인들이 이 사건 건물에 전입신고를 하고 임대차계약서에 확정일자를 갖추었다.

2) 한편 이 사건 건물의 임차인들 중에는 피고 E과 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금을 전세금으로 하는 전세권등기를 마친 임차인들도 있었는데, 그중 등기부에 기재된 전세권의 존속기간이 이 사건 각 임대차계약 체결일 무렵이거나, 아래 라.항에서 살펴볼 이 사건 건물의 경매절차에서 원고들보다 우선하여 배당받은 자들은 아래와 같다.

1	V	W호	2010. 10. 4.	65,000,000원
2	X	Y호	2011. 2. 7.	65,000,000원
3	Z	AA호	2013. 6. 5.	35,000,000원
4	AB	AC호	2015. 9. 14.	65,000,000원
5	AD	AE호	2015. 11. 25.	65,000,000원
6	AF	AG호	2016. 1. 27.	65,000,000원
7	AH	AI호	2016. 4. 15.	65,000,000원
8	AJ	AK호	2016. 8. 29.	67,000,000원
9	AL	AM호	2016. 9. 12.	67,000,000원
10	원고 C	P호	2016. 11. 7.	67,000,000원
11	AN	AO호	2017. 1. 13.	67,000,000원
12	AP	AQ호	2017. 1. 20.	67,000,000원
합계	760,000,000원			

라. 이 사건 건물에 대한 경매절차의 진행

1) 피고 E의 채권자이자 이 사건 건물과 그 대지의 근저당권자인 U조합의 신청으로 2019. 1. 14. 이 사건 건물과 그 대지에 관한 임의경매절차가 개시되었다(부산지방법원 서부지원 AR, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다).

2) 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물과 그 대지는 그 가치가 2019. 1. 23.을 기준으로 1,740,273,400원으로 감정평가 되었는데, 한 차례의 유찰을 거쳐 2020. 2. 21. 합계 1,410,000,000원에 매각되었다.

3) 경매법원은 2020. 3. 26. 위 매각대금에서 매각대금이자와 집행비용 등을 고려하여 1,402,417,836원을 배당하기로 하고, 아래 표와 같이 배당표를 작성한 다음 그에 따라 배당을 실시하였다.

AS	19,000,000	1	소액임차인	19,000,000
Z	19,000,000	1	소액임차인	19,000,000
부산광역시 서구	5,154,550	2	교부권자(당해세)	5,154,550
U조합	490,952,630	3	신청근저당권자	490,952,630
V	65,000,000	4	전세권자	65,000,000
X	65,000,000	5	전세권자	65,000,000
AT	65,000,000	6	확정일자부임차인	65,000,000
AU	60,000,000	7	확정일자부임차인	60,000,000
AV	65,000,000	8	확정일자부임차인	65,000,000
Z	16,000,000	9	확정일자부임차인	16,000,000
AW	65,000,000	10	확정일자부임차인	65,000,000
AX	65,000,000	11	확정일자부임차인	65,000,000
AY	65,000,000	12	확정일자부임차인	65,000,000
AD	65,000,000	13	전세권자	65,000,000
AF	65,000,000	14	전세권자	65,000,000
AH	65,000,000	15	전세권자	65,000,000
AZ	40,241,879	16	확정일자부임차인	65,000,000
AJ	67,000,000	17	전세권자	67,000,000
원고 C	67,000,000	19	전세권자	10,310,656

4) 원고들은 이 사건 경매절차에서 경매법원에 권리신고 및 배당요구를 하였으나, 원고 A, B, D은 배당 순위에 밀려 전혀 배당을 받지 못하였고, 원고 C는 위 표에서 본 바와 같이 선순위자들에게 배당되고 남은 10,310,656원을 배당받았다.

마. 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 배상하기로 하는 공제계약(이하 '이 사건 공제계약'이라 한다)을 각 체결하였는데, 이 사건 각 임대차계약은 모두 위 각 공제기간 내에 체결되었다3) .

2) 이 사건 각 공제계약의 공제규정 제19조 제9항은 피고 협회가 피공제자의 공제금 지급 청구를 받은 때에는 통지를 받은 날로부터 60일 이내에 지급하도록 규정하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 15호증, 을마 제1 내지 3호증, 을사 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 피고 E에 대한 청구

가. 이 사건 각 임대차계약의 종료

원고들은 이 사건 경매절차에서 원고들의 배당요구사실이 피고 E에게 통지된 때에 이 사건 각 임대차계약이 해지되었다는 취지로 주장하나, 위 통지사실을 인정할 증거가 제출된 바 없으므로4) , 원고들의 위 주장은 이유 없다.

다만, 원고들의 위와 같은 주장 속에는 이 사건 소장 부분 송달로써 이 사건 각 임대차계약을 해지한다는 주장이 포함되어 있는 것으로 설편할 수 있고, 대항력 있는 임차인이라도 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있으므로(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조), 이 사건 각 임대차계약은 원고들이 이 사건 건물 매각일로부터 상당한 기간 내인 2020. 7. 24. 피고 E을 상대로 임대차보증금의 반환을 구하는 이 사건 소를 제기함으로써 해지되었다고 봄이 상당하다.

따라서 이 사건 각 임대차계약은 이 사건 소장 부분이 피고 E에게 송달된 2021. 4. 28. 해지되어 모두

종료되었다.

나. 소결

따라서 피고 E은 이 사건 각 임대차계약의 종료에 따른 임대차보증금 반환의무의 이행으로서 원고 A에게 67,000,000원, 원고 B에게 65,000,000원, 원고 C에게 56,689,344원(= P호 임대차보증금 67,000,000원 - 이 사건 경매절차를 통해 반환받은 임대차보증금 10,310,656원), 원고 D에게 67,000,000원을 각 지급할 의무가 있다.

한편, 원고들은 위 각 임대차보증금에 대한 지연손해금도 함께 구하고 있으나, 임차인의 임대차목적물 인도의무와 임대인의 임대차보증금 반환의무는 동시이행의 관계에 있으므로, 임대인의 동시이행의 항변권을 소멸시키고 임대보증금 반환에 대한 지체책임을 인정하기 위해서는 임차인이 임대인에게 임대차목적물 인도의무의 이행제공을 한 사실이 증명되어야 하는데(대법원 2002. 2. 26. 선고 2001다77697 판결 등 참조), 원고들이 피고 E에게 임대차목적물 인도의무를 이행 또는 이행제공하였다는 점에 관한 아무런 주장·증명이 없는 이상, 피고 E의 임대차보증금 반환의무가 이행지체에 빠졌음을 전제로 한 원고들의 지연손해금 청구는 이유 없다.

3. 원고들의 나머지 피고들에 대한 청구

가. 당사자들의 주장

1) 원고들 공인중개사인 피고들은 이 사건 건물 중 일부를 임차하려는 원고들에게 이 사건 건물에 설정된 근저당권과 전세권은 물론 다른 임차인들의 존재, 보증금의 합계 등을 충실히 설명해줄 의무가 있었음에도, 이를 게을리 하여 원고들로 하여금 임대차보증금 전액을 돌려받지 못하는 손해를 입게 하였다.

따라서 공인중개사인 피고들은 민법 제750조 또는 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 원고들이 회수하지 못한 임대차보증금 상당액을 배상할 의무가 있고, 피고 협회는 공인중개사인 피고들과 체결한 이 사건 공제계약에 따라 위 피고들과 공동하여 원고들에 대한 손해배상책임을 부담한다.

2) 피고들 및 보조참가인 가) 공통된 주장

공인중개사인 피고들은 이 사건 각 임대차계약을 중개하는 과정에서 원고들에게 이 사건 건물에 존재하는 근저당권, 전세권, 임차권 등에 관하여 구체적으로 설명하였고, 이 사건 각 임대차계약 체결

당시에는 선순위 근저당권, 전세권, 임대차보증금을 합하더라도 이 사건 건물의 시가를 초과하지 않는 상태였으며, 원고들이 임대차보증금을 회수하지 못한 것은 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물이 염가에 매각되었기 때문이므로, 피고들은 책임이 없다.

나) 피고 F, G, J의 주장

중개인의 책임은 중개한 계약의 계약기간 내에 발생한 사고에 대한 것이라 할 것인데, 원고 A, B, C의 경우 당초 약정한 계약기간이 모두 지나 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 이후에 임대차보증금을 회수하지 못한 것이므로, 피고 F, G, J는 위 원고들에게 임대차보증금을 배상할 책임이 없다.

다) 피고 F, 피고 협회의 주장

원고 A은 N호 임대차계약 체결 후 한참동안 전입신고를 하지 않다가 2018. 7. 10.경에 이르러서야 전입신고를 하였고, 그 결과 원고 C에게 배당순위에서 밀려 이 사건 경매절차에서 전혀 배당금을 수령하지 못한 것이므로, 피고 F와 피고 협회는 원고 A에게 임대차보증금을 배상할 책임이 없다.

나. 원고 C의 피고 회사(주위적 피고)에 대한 청구에 관한 판단

원고 C가 P호 임대차계약을 체결한 2016. 10. 7. 당시 피고 회사는 설립되기 전이었고, 피고 J가 개인공인중개사의 지위에서 위 임대차계약을 중개한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 피고 회사가 위 임대차계약을 중개하였음을 전제로 하는 원고 C의 피고 회사에 대한 청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

다. 원고 C의 피고 J(예비적 피고), 피고 협회에 대한 청구 및 나머지 원고들의 청구에 관한 판단

1) 손해배상책임의 발생 가) 관련 법리

(1) 공인중개사법 제25조 제1항, 제2항은 중개업자는 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 소유권, 전세권, 지상권 및 임차권 등 권리관계 등을 확인하여 이를 성실·정확하게 설명하고, 설명의 근거 자료를 제시하여야 하며, 그 확인·설명을 위하여 중개대상물의 임대인의뢰인에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다는 취지로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제21조는 중개업자가 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 때에는 위 확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 하고, 임대인의뢰인이 같은 법 제25조 제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을

임차의뢰인에게 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 그 사실을 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 한다는 취지를 규정하고 있다.

위와 같이 공인중개사법령이 중개대상물의 권리관계에 대하여 중개업자의 확인·설명 의무 및 자료 제시 의무, 임대인의 자료제시 불응 시 그 사실을 설명하고 확인·설명서에 그 내용을 기재할 의무를 세세히 규정하고 있는 것은, 임대차계약을 체결하려는 임차의뢰인에게 있어 계약종료 시 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 여부는 상당히 중요한 문제이기 때문이다. 특히 다가구 주택의 경우, 부동산등기부만으로는 알 수 없는 다른 세입자들이 다수 존재할 수 있고, 임차의뢰인이 중개대상물에 관한 다른 임대차관계의 내역 등 권리관계를 파악하기는 훨씬 더 어려울 수밖에 없으므로, 자격을 갖추고 전문적으로 부동산중개업을 영위하면서 중개수수료를 받는 공인중개사로서는 임대인의 등에게 중개대상물의 권리관계 및 그에 관한 자료를 요구하여 그 실상을 정확하게 확인하고 이를 임차의뢰인에게 설명하여 줌으로써 임차의뢰인이 중개대상물을 임차할 것인지 여부와 그 조건 및 내용을 적절하게 결정할 수 있도록 충분한 정보를 제공하여야 할 필요성이 크다.

(2) 중개업자는 다가구주택 일부에 관한 임대차계약을 중개하면서 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, 임대인의 등에게 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 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조에서 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 임대인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사의 업무 및 부동산

거래신고에 관한 법률 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 등 참조).

나) 중개대상물 확인·설명의무 위반 여부

앞서 본 기초사실에 갑 제1 내지 10호증, 을나 제1호증, 을다 제1호증, 을라 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정에 비추어 보면, 공인중개사인 피고들은 이 사건 각 임대차계약을 중개함에 있어 공인중개사법령이 정하는 중개대상물 확인·설명의무를 제대로 이행하지 아니하였다고 봄이 타당하다.

(1) 이 사건 건물에는 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이미 채권최고액이 572,000,000원인 근저당권설정등기가 마쳐져 있었다. 또한 이 사건 건물은 총 32가구가 입주할 수 있는 다가구주택으로, 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이미 다수의 임차인들이 임대차계약을 체결하고 원고들보다 먼저 전입신고를 마친 뒤 거주하고 있었을 뿐 아니라, 그중에는 전세권 등기까지 마친 임차인들도 다수 있어 임대차보증금을 회수하지 못할 위험성이 상대적으로 높았으므로, 공인중개사인 피고들로서는 전문적인 지식과 경험을 바탕으로 위 각 근저당권, 전세권, 임차권 내역을 확인하여 이 사건 건물 중 일부를 임차하려는 원고들에게 이를 충실히 설명할 의무가 있었다.

(2) 그런데 공인중개사인 피고들이 원고들에게 이 사건 건물 등기부에 기재된 근저당권과 전세권 외에 다른 임차인들의 현황, 선순위 임대차보증금 합계액, 임대차보증금을 반환받지 못할 가능성 등을 설명하였다는 정황을 전혀 찾아볼 수 없다. 오히려 원고 C, D, A에게 교부된 중개대상물 확인·설명서의 '실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란에 아무런 내용이 기재되어 있지 않고, 원고 B에게 교부된 중개대상물 확인·설명서의 같은 란에는 O호 임대차계약의 계약조건만이 기재되어 있을 뿐이다.

(3) 만약 원고들이 공인중개사인 피고들로부터 이 사건 건물에 존재하는 다수의 근저당권, 전세권, 임차권에 대하여 충분히 설명을 들었다면 장차 임대차보증금을 반환받지 못할 것을 염려하여 이 사건 건물의 가치와 피고 E의 자력을 추가로 더 알아보거나 임대차보증금 액수를 조정하려는 시도를 하였을 것으로 보이는데, 원고들이 그러한 시도를 하였다는 사정은 기록상 나타나지 않는다.

(4) 피고들은 공인중개사가 직접 건물의 임대차관계를 확인할 수 있는 법적 권리나 권한이 전혀

없으므로 임대회인이 알려주는 대로 전달해줄 수밖에 없다는 취지로도 주장하나, 공인중개사법령에 근거하여 임대회인에게 임대목적물의 권리관계에 대한 자료를 요구할 수 있음은 앞서 살펴본 바와 같고, 다가구주택에 대한 중개업자의 권리관계 확인·설명의무는 임차인이 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 자료를 제공하는데 의미가 있는 것이므로, 임대인에게 권리관계를 문의하여 그 답변을 임차회인에게 단순히 전달하는 것만으로 그 의무를 다하였다고 볼 수 없다.

다) 인과관계 및 피고들의 손해배상책임

(1) 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 원고들이 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 공인중개사인 피고들로부터 선순위 임차권의 존재와 임대차보증금 회수 가능성에 관하여 제대로 된 설명을 들었다면, 이 사건 각 임대차계약을 체결하지 아니하거나 임대차보증금 액수를 축소하여 손해를 피하거나 최소화할 수 있었을 것으로 보이는 점, ② 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물이 감정평가금액(1,740,273,400원)보다 낮은 금액(1,410,000,000원)으로 매각되긴 하였으나, 다가구주택의 경우 경매절차에서 임차인이 다수이고 유찰이 빈번하게 일어나 감정평가금액보다 낮은 가격에 매각되는 것은 흔하게 있는 일이어서 이를 전혀 예상하기 어려웠다고 볼 수 없는 점, ③ 이 사건 건물에 설정된 근저당권, 전세권 채권액만 하더라도 합계 1,332,000,000원(= 근저당권 채권최고액 572,000,000원 + 전세권 채권액 합계 760,000,000원, 기초사실 다.항 참조)에 이르고, 이 사건 경매절차에서 선순위 확정일자부임차인들로 인하여 원고 C가 19순위 배당권자로 밀려나 임대차보증금 일부만을 배당받은 것으로 보아, 이 사건 각 임대차계약 체결 당시에도 이미 거액의 임차권이 걸려있었던 것으로 여겨지는 점5) 등에 비추어 보면, 공인중개사인 피고들의 중개대상물 확인·설명의무 위반과 원고들의 손해 사이에는 상당인과관계가 있다고 봄이 타당하다.

따라서 공인중개사인 피고들은 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 원고들에게 원고들이 입은 손해를 배상할 의무가 있고, 피고 협회는 공인중개사인 피고들과 공제계약을 체결한 공제사업자로서 위 피고들과 공동하여 원고들에게 위 금원을 지급할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고 F, G, J는, 원고 A, B, C의 경우 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 이후에

임대차보증금을 환수하지 못한 것이므로, 손해배상책임을 지지 않는다는 취지로 주장한다.

살피건대, 갑 제2, 3, 5, 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고 A의 N호 임대차계약, 원고 B의 O호 임대차계약, 원고 C의 P호 임대차계약이 각 갱신된 이후에 이 사건 경매절차가 개시된 것으로 보이기는 한다. 그러나 위 각 임대차계약은 피고 F, G, J가 중개한 최초 임대차계약과 동일한 내용으로 갱신된 것으로 보이고, 주택임대차에서 조건 변동 없이 그대로 계약기간만 갱신하는 것은 빈번하게 행해지는 거래형태여서, 위와 같은 사정만으로 피고 F, G, J의 과실과 위 원고들이 입은 손해 사이의 인과관계가 단절된다고 보기 어렵다. 따라서 위 피고들의 주장은 이유 없다.

(3) 또한, 피고 F와 피고 협회는, 원고 A의 경우 N호 임대차계약을 체결한 이후 전입신고를 지체한 결과 원고 C에게 배당순위에서 밀려 임대차보증금을 회수하지 못한 것이므로, 손해배상책임이 인정될 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 원고 A이 피고 F로부터 이 사건 건물의 권리관계에 대하여 제대로 된 설명을 들었더라면 전입신고와 확정일자를 보다 신속하게 받았을 수 있고, 그렇지 않더라도 피고 E과 임대차보증금 액수를 조정하여 임대차보증금 회수 방안을 따로 마련하였을 수 있으므로, 위와 같은 사정만으로 피고 F의 과실과 원고 A의 손해 사이의 인과관계가 단절된다고 보기 어렵다. 따라서 위 피고들의 주장도 이유 없다.

2) 손해배상책임의 범위 가) 책임의 제한

(1) 관련 법리

부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 중개업자는 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 중개업자에게 전적으로 귀속되고 거래당사자는 그 책임에서 벗어난다고 볼 것은 아니다. 따라서 중개업자가 부동산거래를 중개함에 있어 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정하는 경우 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 공평 부담이라는 손해배상제도의 기본원리에 비추어 볼 때도 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조).

(2) 이 사건의 경우

앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 ① 이 사건 건물은 다가구주택인데다가, 이 사건 각 임대차계약 체결 당시 이미 다른 호실에 대한 전세권등기가 마쳐져 있었으므로, 법률지식이 없는 원고들로서도 이 사건 건물의 실제 현황을 살펴보거나 부동산등기사항증명서를 검토하는 등의 방법으로 다른 호실에 관한 임대차계약의 존재와 선순위 임대차권자의 존재를 충분히 예상할 수 있었던 점, ② 이러한 경우 원고들로서는 중개업자의 중개행위에만 의존할 것이 아니라 자신의 책임 아래 중개인 또는 임대인에게 이 사건 건물의 선순위 임대차보증금의 존부 및 액수에 관하여 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극 요청하여 이 사건 각 임대차계약의 체결 여부를 신중히 결정하였어야 하는 점, ③ 공인중개사인 피고들이 원고들로부터 수령한 중개수수료가 비교적 소액인 것으로 보이는 점, ④ 특히 원고 A의 경우 N호 임대차계약을 체결하고 약 2년이 지나서야 전입신고를 완료하여 배당순위에서 더욱 밀리게 된 점 등에 비추어 보면, 원고들의 과실 또한 손해의 발생 및 확대에 기여한 것으로 보이므로, 이를 고려하여 피고 G, J, 피고 회사의 손해배상책임을 각 50%로, 피고 F의 손해배상책임을 40%로 각 제한하고, 위 피고들과 공동하여 손해배상책임을 부담하는 피고 협회의 손해배상책임도 위와 동등하게 제한함이 타당하다.

나) 소결

따라서 ① 피고 F, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 A에게 N호 임대차보증금 중 26,800,000원(= 67,000,000원 × 40%) 및 이에 대하여 임대차계약 종료일 이후이자 피고 협회에게 공제금 지급을 청구하는 이 사건 소장 부분이 송달되고 60일이 경과한 이후로써 원고 A이 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날임이 기록상 분명한 2021. 10. 27.부터 위 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 피고 G, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 B에게 O호 임대차보증금 중

32,500,000원(= 65,000,000원 × 50%) 및 이에 대하여 임대차계약 종료일 이후이자 피고 협회에게 공제금 지급을 청구하는 이 사건 소장 부분이 송달되고 60일이 경과한 이후로써 원고 B이 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날임이 기록상 분명한 2021. 10. 27.부터 위 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ③ 피고 회사, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 D에게 Q호 임대차보증금 중 33,500,000원(= 67,000,000원 × 50%) 및 이에 대하여 임대차계약 종료일 이후이자 피고 협회에게 공제금 지급을 청구하는 이 사건 소장 부분이 송달되고 60일이 경과한 이후로써 원고 D이 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음 날임이 기록상 분명한 2021. 10. 27.부터 위 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ④ 피고 J, 협회는 피고 E과 공동하여 원고 C에게 남은 P호 임대차보증금 중 28,344,672원{= (P호 임대차보증금 67,000,000원 - 이 사건 경매절차에서 배당받은 10,310,656원) × 50%} 및 이에 대하여 임대차계약 종료일 이후이자 피고 협회에게 공제금 지급을 청구하는 이 사건 소장 부분이 송달되고 60일이 경과한 이후로써 원고 C가 구하는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달 다음 날임이 기록상 분명한 2021. 10. 27.부터 위 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2022. 2. 9.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고 A의 피고 E, F, 협회에 대한 청구, 원고 B의 피고 E, G, 협회에 대한 청구, 원고 D의 피고 E, 회사, 협회에 대한 청구, 원고 C의 피고 E, J, 협회에 대한 청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구 및 원고 C의 피고 회사에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조정민

판사강윤진

판사전유상

- 1) 원고 C는 2021. 9. 28. 피고 J를 예비적 피고로 추가한 후 2021. 10. 22. 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 '변경 된 청구취지'란에 피고 회사에 대한 청구취지를 별도로 기재하지 아니한 채 피고 J에 대한 청구취지만 기재하였으나, 위 서 면의 '변경된 청구원인' 내용에 비추어 보면 이는 피고 J에 대한 청구취지 및 청구원인을 추가하기 위한 것으로 여겨지므로, 피고 회사에 대한 소취하 의사가 포함되어 있다고 보기 어렵다.
- 2) 피고 회사는 피고 J가 개인사무소를 폐업하고 2016. 12. 16. 새로이 설립한 회사이다. 피고 J는 개인공인중개사의 지위에서 P호 임대차계약을, 피고 회사를 설립한 후 피고 회사 명의로 Q호 임대차계약을 각 중개하였다.
- 3) 피고 J의 경우에는 갑 제13호증의 기재에 의하여 이를 인정할 수 있고, 나머지 공인중개사인 피고들의 경우에는 위 사실에 관하여 다툼이 없다.
- 4) 구 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제3조의 2 제1항 단서는 '임차인이 당해 주택의 양수인에게 대항할 수 있는 경우에는 임대차가 종료된 후가 아니면 보증금의 우선변제를 청구하지 못한다'고 규정하고 있었고, 이에 따라 '임차주택이 임대차기간의 만료 전에 경매되는 경우에 대항력 있는 임차인이 배당요구를 하고 그 배당요구의 통지가 임대인에게 도달하였다면 임대차관계는 이로써 종료된다'는 법리(대법원 1996. 7. 12. 선고 94다37646 판결 등 참조)가 전개되었으나, 1999. 1. 21. 개정 당시 제3조의 2 제1항 단서가 삭제됨과 동시에 제3조의 5가 신설되어 '임차권은 임차주택에 대하여 민사소송법(현 민사집행법)에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸한다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다'는 규정을 두게 되었으며, 이는 현행 주택임대차보호법에 이르기까지 그대로 유지되고 있는바, 대항력 있는 임차인이 우선변제권을 행사하기 위하여 임대차계약을 종료시킬 필요가 없게 된 이상 임차인의 배당요구 통지를 임대차계약 해지의 의사표시로 볼 수 있는지 여부에 의문이 든다.
- 5) 관련 민사사건(이 법원 2020가합47577, 2020가합47584) 판결(갑 제15호증)에 별지로

첨부되어 있는 '임차권 및 전세권 현황'을 보면 이러한 사정이 더욱 명확해지나, 이 사건에는 위 현황의 구체적인 내역이 증거로 제출되지 아니하였으므로, 이 사건 경매절차의 배당결과를 통해 임차권 현황을 추인하여 본다.