

수원지방법원 2017. 10. 20 선고 2016가합82009 판결 [전세보증금반환청구]

전 문

원고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

피고 1. F

2. G

3. 한국공인중개사협회

변론 종결 2017. 6. 16.(피고 1, 2에 대하여)

2017. 8. 23.(피고 3에 대하여)

판결 선고 2017. 10. 20.

주 문

1. 피고 G은 원고 A에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9. 6.부터, 원고 B에게 48,000,000원 및 이에 대하여 2014. 2. 14.부터, 원고 C에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2016. 3. 24.부터, 원고 D에게 65,000,000원 및 이에 대하여 2016. 9. 25.부터, 원고 E에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 15.부터 각 2017. 10. 20.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고들의 피고 F에 대한 주위적, 예비적 청구 및 피고 한국공인중개사협회에 대한 청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고들과 피고 F 사이에 생긴 부분은 원고들이, 원고들과 피고 G 사이에 생긴 부분은 피고 G이, 원고들과 피고 한국공인중개사협회 사이에 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로, 피고 F은 2016. 12. 20.까지 원고 A으로부터 별지 목록 기재 부동산 3층 중 별지 도면

(1) 표시 ②, ③, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ⑩, ⑪, ⑫, ②의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분(통칭 303호)

41.79m²를 인도받음과 동시에 원고 A에게 70,000,000원을, 2016. 12. 20.까지 원고 B으로부터

별지 목록 기재 부동산 1층 중 별지 도면 (2) 표시 ①, ②, ③, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, ①의 각 점을 순차

연결한 선내 (라)부분(통칭 110호) 20m²를 인도받음과 동시에 원고 B에게 48,000,000원을, 2016.

12. 20.까지 원고 C으로부터 별지 목록 기재 부동산 3층 중 별지 도면(1) 표시, ⑮, ?, ?, ⑭의 각 점을

순차 연결한 선내(가)부분(통칭 301호) 20.7m²를 인도받음과 동시에 원고 C에게 50,000,000원을,

2016. 12. 20.까지 원고 D으로부터 별지 목록 기재 부동산 3층 중 별지 도면 (1) 표시 ①, ②, 2, 1,

2, ⑬, ?, ⑭, ①의 각 점을 순차 연결한 선내(나)부분(통칭 302호) 25.71m²를 인도받음과 동시에

원고 D에게 65,000,000원을, 2016. 12. 13.까지 원고 E으로부터 별지 목록 기재 부동산 지층 중

별지 도면 (3) 표시 ①, ②, ③, ④, 5, 6, 7, 8, 9, ⑩, ①의 각 점을 순차 연결한 선내 (마)부분(통칭

105호) 20m²를 인도받음과 동시에 원고 E에게 35,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 각 인도일부터

다 갚는 날까지 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

예비적으로, 피고 F과 피고 G은 연대하여, 원고 A에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9.

6.부터, 원고 B에게 48,000,000원 및 이에 대하여 2014. 2. 14.부터, 원고 C에게 50,000,000원 및

이에 대하여 2016. 3. 24.부터, 원고 D에게 65,000,000원 및 이에 대하여 2016. 9. 25.부터, 원고

E에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2016. 12. 15.부터 각 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그

다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하고, 피고

한국공인중개사협회는 피고 F 및 피고 G와 연대하여 위 각 금원 중 원고 A에게 41,666,666원, 원고 B에게 28,571,428원, 원고 C에게 29,761,904원, 원고 D에게 65,000,000원, 원고 E에게 35,000,000원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장 송달 다음날부터 이 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 관계

- 1) 피고 F은 지층 5개호(101호부터 105호), 1층 5개호(106호부터 110호), 2층 5개호(201호부터 205호), 3층 4개호(301호부터 304호) 등 19호의 가구로 이루어진 다가구 단독주택인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.
- 2) 피고 G은 공인중개사로서 2012. 3.경 H에게 자신의 공인중개사자격증을 대여하여 주었고, H는 피고 G으로부터 공인중개사자격증을 대여받아 이 사건 건물과 인접한 수원시 팔달구 I 상가 101호에서 'J공인중개사사무소'를 피고 G의 이름으로 개설 등록한 후 사실상 이를 운영하였다.
- 3) 피고 G은 H에게 피고 G을 대리하여 이 사건 건물 각 호실에 대하여 매달 월세를 받는 내용의 임대차계약(이하 '월세계약'이라 한다)을 체결할 권한을 수여하였다.

나. 원고들의 전세계약 체결(이하 '이 사건 각 전세계약'이라 한다)

- 1) 원고 A은 2013. 8. 7. 피고 F의 대리인을 자처하는 H의 소개로 이 사건 건물 3층 중 별지 도면(1) 표시②, ③, ④, ⑤, 6, 7, 8, 9, 10, 1, 2, ②의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다)부분 41.79㎡(이하 '이 사건 303호'라 한다)을 임차하기로 하고, 피고 F의 계좌로 가계약금 400만 원을 송금하였으며, 2013. 8. 29. H와 이 사건 303호에 관하여 전세보증금 7,000만 원, 전세기간 2013. 9. 7.부터 2015. 9. 6.까지로 하는 전세계약을 체결하였다. 원고 A은 2013. 9. 4. H 명의 계좌로 2,600만 원을, 2013. 9. 6. 피고 F 명의 계좌로 4,000만 원을 각 송금하였고, 2013. 9. 7. H로부터 이 사건

303호를 인도받았다.

2) 원고 B은 2014. 1. 4. 피고 F의 대리인을 자처하는 H와 이 사건 건물 1층 중 별지 도면(2) 표시 ①, ②, ③, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ⑩, ⑪의 각 점을 순차 연결한 선내 (라)부분 20m²(이하 '이 사건 110호'라 한다)에 관하여 전세보증금 4,800만 원, 전세기간 2014. 2. 15.부터 2016. 2. 14.까지로 하는 전세계약을 체결하였다. 원고 A은 같은 날 피고 F 명의 계좌로 400만 원을, 2014. 2. 14. H 계좌로 900만 원을 각 송금하였고, 3,500만 원은 자기앞수표로 H에게 직접 교부하였으며, 2014. 2. 14. H로부터 이 사건 303호를 인도받았다.

3) 원고 C은 2012. 3. 1. H와 이 사건 건물과 인접한 수원시 팔달구 K건물 B동 202호에 관하여 전세보증금 4,500만 원, 전세기간 2014. 2. 15.부터 2016. 2. 14.까지로 하는 전세계약을 체결하였고, H에게 계약금 500만 원 및 잔금 4,000만 원을 지급한 후 H로부터 위 202호를 인도받아 거주하던 중, 위 전세계약을 해지하기로 하고, H에게 다른 주택의 중개를 의뢰하였다. 이후 원고 C은 2014. 3. 24. 피고 F의 대리인을 자처하는 H와 이 사건 건물 3층 중 별지 도면 (1) 표시 ⑭, ⑮, ?, ?, ⑭의 각 점을 순차 연결한 선내(가)부분 20.7m²(이하 '이 사건 301호'라 한다)에 관하여 전세보증금 5,000만 원, 전세기간 2014. 3. 23.부터 2016. 3. 23.까지로 하는 전세계약을 체결하였다. 원고 C은 같은 날 H 명의 계좌로 500만 원을 송금하였고, 잔금 4,500만 원은 H가 위 202호의 소유자로부터 전세보증금을 반환받아 이 사건 301호의 소유자에게 지급하겠다고 하여 추가로 지급하지 아니하였으며, 그 무렵 H로부터 이 사건 301호를 인도받았다.

4) 원고 D은 2014. 9. 1. 피고 F의 대리인을 자처하는 H와 이 사건 건물 3층 중 별지 도면(1) 표시 ①, ②, 2, 1, 2, 3, ?, ⑭, ①의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 25.71m²(이하 '이 사건 302호'라 한다)에 관하여 전세보증금 6,500만 원, 전세기간 2014. 9. 10.부터 2016. 9. 9.까지로 하는 전세계약을 체결하였다. 원고 D은 같은 날 H에게 1,000만 원을 현금으로 지급하였고, 1,000만 원은 H 명의 계좌로 송금하였으며, 2014. 9. 10. H에게 4,000만 원을 현금으로 지급하였고, 2014. 9. 25. 500만 원을 H 명의 계좌로 송금하였으며, 2014. 9. 5. H로부터 이 사건 302호를 인도받았다.

5) 원고 E은 2014. 12. 8. H와 이 사건 건물 지층 중 별지 도면(3) 표시 ①, ②, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, ⑩, ①의 각 점을 순차 연결한 선내 (마)부분 20m²(이하 '이 사건 105호'라 한다)에 관하여

전세보증금 3,500만 원, 전세기간 2014. 12. 14.부터 2016. 12. 13.까지로 하는 전세계약을 체결하였다. 원고 E은 같은 날 H 명의 계좌로 3,500만 원을 송금하였고, 2014. 12. 10. H로부터 이 사건 302호를 인도받았다.

다. 피고 G의 H 형사고소 및 원고들의 전세계약 해지통보

1) 피고 G은 2016. 6.경 H와 피고 G을 사기, 횡령, 사문서위조, 공인중개사법위반 등의 혐의로 형사고소하였고, H는 2017. 5. 17. 수원지방법원 2016고단5369, 2017고단51(병합), 357(병합) 사건에서 피고 G으로부터 이 사건 건물 각 호실에 관하여 전세계약을 체결할 권한을 위임받은 사실이 없음에도 원고들을 기망하여 전세보증금을 수령하여 편취하였다는 등의 범죄사실이 유죄로 인정되어 사기죄 등으로 징역 5년을 선고받았다.

2) 한편 원고 A, B, C, D은 피고 F에게 2016. 9. 13. 각 전세계약의 해지를 통보하였고, 피고 F은 위 각 통보를 2016. 9. 19. 수령하였다.

라. 피고 G 및 피고 한국공인중개사협회의 공제계약 체결

피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 2013. 5. 29. 피고 G과 공제기간을 2013. 5. 30.부터 2014. 5. 29.로 정하여 피고 G이 공제기간 중 부동산 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우 1억 원의 한도 내에서 이를 보상하기로 하는 내용의 공제계약을 체결하였고, 2014. 5. 29. 피고 G과 공제기간을 2014. 5. 30.부터 2015. 5. 29.로 정하여 위와 같은 내용의 공제계약을 체결하였다(이하 '이 사건 공제계약'이라 한다).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 8, 9호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함), 을가 제1, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

피고 F은 H에게 이 사건 건물의 임대 관련 업무를 위임하였고, H는 피고 F의 도장을 가지고 있으면서 이를 사용하였으며, 이 사건 건물 각 호실의 열쇠를 소지하면서 전반적인 관리를 하여 온 점 등을 종합하면, 원고들로서는 H가 피고 F을 대리하여 이 사건 건물 각 호실에 관하여 전세계약을 체결할 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있었으므로 피고 F은 이 사건 각 전세계약의 임대인으로서

표현대리책임을 부담한다고 할 것이다. 따라서 피고 F은 원고들에게 이 사건 각 전세계약의 만료일 내지 해지일로부터 3개월이 경과한 날까지 원고들로부터 해당 주택을 인도받음과 동시에 보증금을 반환할 의무를 부담한다.

나. 피고 F의 주장

피고 F은 이 사건 건물에 관하여 월세계약 중개 관련 업무를 H에게 위임하였을 뿐이고, 전세계약 체결 및 보증금 수령에 관한 대리권을 수여한 사실은 없다. 또한 원고들이 H와 작성한 전세계약서상 임대인의 전화번호가 허위로 기재되어 있고, 이 사건 각 전세계약 체결 당시 피고 F의 위임장, 신분증, 인감증명서 등 대리권의 증명할만한 자료가 전혀 제시되지 아니하였는바, 원고들로서는 전세계약서에 기재된 임대인의 전화번호로 통화를 시도하는 방법으로 대리권 존부를 쉽게 확인할 수 있었음에도 아무런 확인을 하지 아니한 채 계약을 체결하였고, 보증금도 임대인이 아닌 H 명의 계좌로 송금하였는바, 원고들이 H에게 피고 F을 대리할 권한이 있었다고 신뢰한 데 정당한 이유가 있다고 볼 수 없다. 따라서 피고 F은 이 사건 각 전세계약상 임대인으로서 표현대리책임을 부담하지 아니한다.

다. 판단

피고 F이 이 사건 전세계약에 관하여 민법 제126조에서 정한 표현대리책임을 부담하는지에 관하여 보건대, 앞서 본 바와 같이 피고 F이 H에게 이 사건 건물 각 호실에 관하여 월세계약을 체결할 권한을 수여한 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 각 증거에 의하여 알 수 있는 다음의 사정, 즉 ① 원고들은 이 사건 각 전세계약 체결 당시 H에게 피고의 위임장이나 인감증명서의 제시를 요구하지 않았고, 실제로 당시 피고 F이 H에게 대리권을 수여하였음을 증명할만한 자료는 전혀 제시되지 아니하였던 점, ② 원고들로서는 이 사건 전세계약서상 피고 F의 전화번호라고 기재된 전화로 통화를 시도해보는 간단한 방법으로 H의 대리권 유무를 확인할 수 있었던 것으로 보임에도 이러한 조치를 취하지 아니하였고, 달리 H의 대리권 유무를 확인하기 위한 아무런 조치를 취하지 아니한 점, ③ 원고들은 피고 F의 계좌를 알고 있었음에도 H의 말만 믿고 전세보증금의 상당 부분을 H에게 직접 또는 H 명의의 계좌로 지급한 점 등을 종합하면, 원고들이 H가 피고 F을 대리하여 이 사건 건물 각 호실에 대하여 이 사건 각

전세계약을 체결할 권한이 있다고 믿을만한 정당한 사유가 있다고 보기 어렵다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

설령 피고 F이 이 사건 전세계약상 임대인으로서 책임을 부담하지 아니한다고 하더라도, 피고 F은 H의 사용자로서 피용자인 H가 그 사무집행에 관하여 원고들을 기망하여 전세계약을 체결하는 방법으로 원고들로부터 편취한 전세보증금 상당의 손해를 원고들에게 배상할 책임이 있다. 또한 피고 G은 H를 중개보조인으로 고용한 사용자로서 H가 사무집행에 관하여 한 불법행위로 인하여 원고들에게 발생한 손해인 전세보증금 상당을 배상할 책임이 있다. 나아가 피고 한국공인중개사협회는 피고 G과의 공제계약에 따라 원고들에게 1억 원의 한도 내에서 각자의 전세보증금 상당의 손해액 비율에 따라 손해를 배상할 의무를 부담한다.

나. 피고들의 주장

1) 피고 F의 주장 피고 F은 H에게 이 사건 건물 각 호실의 월세 임대차계약 중개 업무를 의뢰하였을 뿐, H를 지휘·감독하는 관계에 있는 사용자가 아닌바, H의 불법행위에 대하여 사용자책임을 부담하지 아니한다. 나아가 원고들에게는 H에게 피고 F을 대리하여 전세계약을 체결할 대리권이 있는지를 전혀 확인하지 아니한 중대한 과실이 있다.

2) 피고 G의 주장 피고 F이 이 사건 각 전세계약상 임대인으로서 책임을 부담하므로 원고들에게 어떠한 손해가 발생하였다고 볼 수 없다. 나아가 피고 G은 H에게 공인중개사 자격증을 대여하였을 뿐 H를 고용하여 지휘·감독하는 등 사용자 관계에 있지 아니하였는바, 사용자책임을 부담하지 아니한다.

3) 피고 협회의 주장 피고 F은 이 사건 각 전세계약상 유권대리에 따른 책임 또는 표현대리에 따른 책임을 부담하는바, 피고 F이 임대인으로서 전세보증금반환책임을 부담하는 이상, 원고들에게 어떠한 손해가 발생하였다고 볼 수 없다.

또한 H는 피고 G의 중개보조원이 아닐 뿐만 아니라, H의 행위는 중개행위가 아니라 피고 F의 대리인으로서 전세계약을 체결한 것이므로 중개행위의 존재를 전제로 한 책임이 성립할 수 없다.

설령 피고 협회가 이 사건 공제계약에 따른 손해배상책임을 부담한다고 하더라도, 원고 C이 2012. 3.

1. 4,500만 원의 전세보증금을 H에게 교부하여 편취당한 것은 이 사건 공제계약이 체결되기 전의 행위인바, 이 부분에 대하여는 피고 협회가 배상책임을 부담하지 아니한다.

나아가 피고 협회는 이 사건 공제계약에 따른 배상책임과 관련하여 원고들을 위하여 배상한도액인 1억 원 전액을 변제공탁하였는바, 이로써 피고 협회의 이 사건 공제계약에 따른 배상책임은 소멸하였다.

다. 피고 F에 대한 청구에 관한 판단

1) 불법행위에 있어 사용자책임이 성립하려면 사용자와 불법행위자 사이에 사용자가 불법행위자를 실질적으로 지휘·감독하는 사용관계가 있어야 하는 것으로, 위임의 경우에도 위임인과 수임인 사이에 지휘·감독관계가 있고, 수임인의 불법행위가 외형상 객관적으로 위임인의 사무집행에 관련된 경우 위임인은 수임인의 불법행위에 대하여 사용자책임을 진다 할 것이다(대법원 1998. 4. 28. 선고 96다25500 판결 참조).

2) 그런데 앞서 본 바와 같이 피고 F은 부동산 공인중개사무소를 사실상 운영하는 H에게 이 사건 건물의 각 호실에 대하여 월세계약을 체결할 권한을 위임하였을 뿐이고, H가 피고 F으로부터 위임받은 권한의 내용과 달리 임의로 원고들과 이 사건 각 전세계약을 체결하면서 피고 F과 원고들 모두를 기망한 것인바, 피고 F이 H와 고용관계가 있었다거나 실질적으로 H를 지휘·감독할 지위에 있었다고 볼 수 없으므로, 피고 F이 H의 불법행위에 대하여 민법 제756조에 따른 사용자책임을 부담한다고 볼 수 없다. 따라서 원고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

라. 피고 G에 대한 청구에 관한 판단

1) 타인에게 어떤 사업에 관하여 자기의 명의를 사용할 것을 허용한 경우에 그 사업이 내부관계에 있어서는 타인의 사업이고 명의자의 고용인이 아니라 하더라도 외부에 대한 관계에 있어서는 그 사업이 명의자의 사업이고 또 그 타인은 명의자의 종업원임을 표명한 것과 다름이 없으므로, 명의사용을 허용받은 사람이 업무수행을 함에 있어 고의 또는 과실로 다른 사람에게 손해를 끼쳤다면 명의사용을 허용한 사람은 민법 제756조에 의하여 그 손해를 배상할 책임이 있고, 명의대여관계의 경우 민법 제756조가 규정하고 있는 사용자책임의 요건으로서의 사용관계가 있느냐 여부는 실제적으로 지휘·감독을 하였느냐의 여부에 관계없이 객관적·규범적으로 보아 사용자가 그

불법행위자를 지휘·감독해야 할 지위에 있었느냐의 여부를 기준으로 결정하여야 할 것이다(대법원 2007. 6. 28. 선고 2007다26929 판결).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 사실에 의하면, 피고 G은 공인중개사 자격증 대여나 유사명칭 사용을 금지하면서 중개보조원의 업무상 행위를 중개업자의 행위로 보는 공인중개사법의 취지에 비추어 민법 제756조에서 정한 사용자로서 H의 고의에 의한 위법행위로 거래당사자인 원고들에게 가한 전세보증금 상당의 손해를 배상할 책임이 있다(앞서 본 바와 같이 피고 F이 이 사건 각 전세계약상 임대인으로서 표현대리책임을 부담하지 아니하는 이상, 원고들에게는 전세보증금 상당의 손해가 발생하였다고 할 것이므로 피고 G의 이 부분 주장에 관하여는 더 나아가 살펴보지 아니한다).

3) 따라서 피고 G은 원고 A에게 70,000,000원 및 이에 대하여 2013. 9. 6.부터, 원고 B에게 48,000,000원 및 이에 대하여 2014. 2. 14.부터, 원고 C에게 50,000,000원 및 이에 대하여 2016. 3. 24.부터, 원고 D에게 65,000,000원 및 이에 대하여 2016. 9. 25.부터, 원고 E에게 35,000,000원 및 위각 금원에 대하여 불법행위에 따른 손해발생일 이후로서 원고들이 구하는 바에 따라 2016. 12. 15.부터 2017. 10. 20.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무를 부담한다.

마. 피고 협회에 대한 청구에 관한 판단

1) 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조 제1호는 "중개라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다"고 규정하고 있고, 제30조 제1항은 "중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다"고 규정하고 있는바, 여기서 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래 당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때 중개업자가 진정으로 거래 당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사를 기준으로 판단할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한

행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정할 것이다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2011다74338 판결).

2) 이 사건에 비추어 보건대, H가 원고들에게 이 사건 건물 각 호실의 전세계약을 알선한 행위는 그 일련의 과정 전체로 보아 객관적으로 사회통념상 공인중개사법 제2조 제1호에서 정한 중개행위라고 봄이 상당하다. 다만 앞서 본 바와 같이 원고 C이 H에게 전세보증금 4,500만 원을 교부하여 편취당한 시점은 이 사건 공제계약이 체결되기 전인 2012. 3. 1.인바, 이 부분에 대하여는 피고 협회가 배상책임을 부담하지 아니한다. 따라서 피고 협회는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 공제계약에 따라 공제가입금액 한도 내에서 원고 C에 대하여는 이 사건 공제계약 체결 이후 발생한 손해인 500만 원에 한하여, 나머지 원고들에게는 원고들의 손해액인 전세보증금에 상응하는 공제금을 지급할 의무를 부담한다(앞서 본 바와 같이 피고 F이 이 사건 각 전세계약상 임대인으로서 표현대리책임을 부담하지 아니하는 이상, 원고들에게는 전세보증금 상당의 손해가 발생하였다고 할 것이므로 피고 협회의 이 부분 주장에 관하여는 더 나아가 살펴보지 아니한다).

3) 이에 대하여 피고 협회는 이 사건 공제계약에 따른 배상책임과 관련하여 원고들을 위하여 배상한도액인 1억 원 전액을 변제공탁하였는바, 이로써 피고 협회의 이 사건 공제계약에 따른 배상책임은 소멸하였다고 주장한다.

살피건대, 을다 제1 내지 5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 공제계약에 적용되는 2009. 11. 18. 개정된 공제약관 제2조 제1항은 "협회 공제가입자가 공제기간 중 발생한 모든 중개사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 공제금의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제가입금액을 초과하지 못한다"고 규정하고 있는 사실, 원고들 외에도 L, M, N, O, P, Q, R, S, T, U, V, W, X이 이 사건 공제계약의 공제기간 중 H의 중개행위로 인하여 손해를 입었다고 주장하면서 공제금을 청구한 사실, 피고 협회는 2017. 8. 11. 이 사건 공제계약의 공제금액 1억 원 및 지연이자 3,219,178원을 수원지방법원 2017년 금제6803호로, 공제금액 1억 원 및 지연이자 3,219,178원을 2017년 금제6802호로 공탁자 피고 협회, 피공탁자 원고들 및 위 L 등으로 하여 각 변제공탁한 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 피고 협회가 어느 한 피해자에게 공제금을 지급하는 등으로 공제금지급채무가

소멸하면 그 범위 내에서 다른 피해자들에 대한 공제금지급채무도 소멸하고 따라서 공제기간 중의 공제사고로 인하여 재산상 손해를 입은 피해자들의 청구금액의 합계액이 보상한도액을 초과한다는 이유로 피고 협회가 피해자들을 피공탁자로 표시하여 공제가입금액 전액을 민법 제487조에 의하여 변제공탁함으로써 피해자들에 대한 관계에서 공제금지급채무를 면하게 된다고 볼 것인바, 피고 협회가 이 사건 공제계약의 보상한도액 1억 원을 원고들 등을 피공탁자로 하여 변제공탁한 이상, 원고들은 더 이상 피고 협회에게 공제금지급청구를 할 수 없다. 따라서 원고들의 피고 협회에 대한 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고 G에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 피고 F에 대한 주위적 및 예비적 청구, 피고 한국공인중개사협회에 대한 청구는 각 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김대성

판사정혜원

판사신철순

별지