

창원지방법원 통영지원 2018. 8. 23 선고 2018가단779 판결 [임대차보증금 등 청구]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

3. 한국공인중개사협회

변론 종결2018. 6. 28.

판결 선고2018. 8. 23.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 55,247,106원을, 피고 C, 한국공인중개사협회는 피고 B과 연대하여 위 돈 중 16,574,131원 및 위 각 돈에 대하여 2017. 11. 8.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B은 거제시 D 대지 231㎡ 및 그 지상 4층 다가구주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다)의 소유자이다. 피고 C는 'E'라는 상호로 부동산중개업을 하는 공인중개사인데, 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 협회'라 한다)와 사이에 공제금액 1억 원, 공제기간 2014. 6. 30.부터 2015. 6. 29.까지로 정하여 중개행위와 관련하여 거래당사자에게 입힌 재산상 손해배상책임을 피고 협회가 보장하기로 하는 공제계약(이하 '이 사건 공제계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2015. 4. 28. 피고 C의 중개로 피고 B으로부터 그 소유인 이 사건 주택 중 204호를 보증금 6,000만 원, 월 임료 20만 원, 임대차기간 2년으로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다).

다. 피고 B은 2016. 2. 1. F에게 이 사건 주택 및 그 대지를 9억 5,000만 원에 매도하였고, 같은 해 3. 3. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 2017. 2. 17. 이 사건 주택 및 그 대지에 관하여 근저당권설정등기1) 에 터 잡아 임의경매가 개시되었고(이 법원 G), 2017. 11. 8. 배당기일에 배당금액 601,389,627원에 관하여 다음과 같은 배당이 이루어졌다.

1	H	최선순위 소액임차인	15,000,000	100%
2	국민건강보험공단	교부권자	695,640	100%
3	한국자산관리공사	근저당권자	574,155,619	100%
4	국민건강보험공단	교부권자	13,320	100%
5	원고	임차인	4,752,894	7.92%

마. 위 경매사건에서 이루어진 감정평가액은 이 사건 주택 및 대지인 토지 합계 909,750,920원이었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을가 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고 B은 이 사건 임대차계약의 임대인으로서 미회수 임대차보증금을 반환할 의무가 있다. 뿐만 아니라 F와 공모하여 허위의 매매계약을 체결하였으므로, 이에 의하더라도 미회수 임대차보증금 반환의무를 진다.

피고 C는 원고에게 선순위 임차인이 없어 확정일자만 받으면 임대차보증금을 안전하게 회수할 수 있다고 잘못된 설명을 하였는데, 당시 선순위 임차인 I이 존재하였다. 반면, 소액임차인의 우선변제권에 관하는 아무런 설명을 하지 않았다. 따라서 피고 C는 중개업자의 확인·설명 의무를 위반하였다고 할 것이어서, 피고 C와 협회는 원고에게 미회수 임대차보증금의 30%에 해당하는 16,574,131원을 손해로 배상할 책임이 있다.

3. 판단

가. 피고 B에 대한 부분

임차목적물인 부동산이 양도되는 경우에는 주택임대차보호법 제3조 제4항에 의하여 양수인에게 임대인 지위가 당연히 승계되고, 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우에는 임대차보증금 반환채무도 부동산의 소유권과 결합하여 일체로서 이전하는 것이므로 양도인의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하는 것이지만, 임차인의 보호를 위한 임대차보호법의 입법 취지에 비추어 임차인이 임대인의 지위승계를 원하지 않는 경우에는 임차인이 임차주택의 양도사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써 승계되는 임대차관계의 구속으로부터 벗어날 수 있다고 봄이 상당하고, 그와 같은 경우에는 양도인의 임차인에 대한 보증금 반환채무는 소멸하지 않는다(대법원 2002. 9. 4. 선고 2001다64615 판결 참조).

살피건대, 원고가 이 사건 주택의 매매사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기하였다고 인정할 아무런 증거가 없으므로, 피고 B의 임대인으로서의 지위나 보증금 반환채무는 소멸하였다고 봄이 타당하다. 또한 피고 B과 F 사이의 위 매매계약이 가장·허위라고 인정할 증거 역시 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 피고 C, 협회에 대한 부분

(1) 선순위 임대차에 관한 설명의무 위반 및 손해발생 여부 원고는 I이 2014. 2. 27. 이 사건 주택에 전입한 선순위 임차인이라고 주장하므로 살피건대, 갑 제3호증의 기재에 의하면, I이 선순위 임차인인

사실을 인정할 수 있으나, 같은 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, I의 확정일자가 원고의 확정일자보다 늦어 배당에서 원고보다 후순위였던 사실, 낙찰자 J의 I에 대한 부동산인도명령이 인용되어 확정된 사실(이 법원 2017. 10. 24.자 K 결정)을 인정할 수 있는바, 설령 피고 C가 선순위 임차인 I에 관한 설명을 하지 않았더라도 그것은 원고의 보증금 회수와 어떠한 인과관계가 있다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

(2) 소액임차인의 우선변제권에 관한 설명의무 위반 여부 소액임차인의 최우선변제권으로 인하여 보증금 회수에 문제가 발생할 수 있음에도 불구하고, 피고 C가 그 회수가능성에 관하여 잘못 예측하고 원고에게 그 위험성에 관하여 설명하지 않았다는 주장에 관하여 보건대, 이 사건 임대차계약 체결 당시 아직 발생하지 않아 미정이고 장래 변동 가능한 소액임차인에 관한 사항을 당해 중개대상물의 권리관계에 관한 사항으로서 중개업자의 설명대상이라고 보기는 어려우므로, 원고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김일순

1) 원고가 이 사건 임대차계약을 체결하기 하루 전인 2015. 4. 27. 이 사건 주택 및 그 대지에 관하여 채무자 피고 B, 근저당권자 성일새마을금고, 채권최고액 3억 9,000만 원의 근저당권설정등기가 마쳐졌고, 2016. 3. 3. 계약인수를 원인으로 채무자가 F로 변경되었다.