

청주지방법원 2021. 12. 10 선고 2021가단57011 판결 [전세보증금반환 등 청구]

재판경과

청주지방법원 2022. 8. 25 선고 2022나50551 판결

청주지방법원 2021. 12. 10 선고 2021가단57011 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 오해진

피 고 1. 주식회사 B

2. C

소송대리인 변호사 최영준

3. D협회

소송대리인 변호사 문효정

변 론 종 결 2021. 11. 19.

판 결 선 고 2021. 12. 10.

주문

1. 원고에게,

- 가. 피고 주식회사 B는 110,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 2021. 9. 24.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,
- 나. 피고 C, 피고 D협회는 피고 주식회사 B와 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 33,000,000원 및 이에 대하여 피고 C은 2020. 11. 23.부터, 피고 협회는 2021. 7. 28.부터 각 2021. 12. 10.까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고의 피고 C, 피고 D협회에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 주식회사 B 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 B가, 원고와 피고 C, 피고 D협회 사이에 생긴 부분은 그 중 3/10은 위 피고들이, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문 제1항 및 원고에게 피고 C은 피고 주식회사 B와 연대하여 110,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 D협회는 피고들과 연대하여 위 돈 중 100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 회사’라고 한다)는 2017. 11. 28. 청주시 청원구 E건물 제16층 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라고 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마치고 2017. 12. 12. G은행과 사이에 신탁기간은 2017. 12. 14.부터 2022. 12. 14.까지, 우선수익자를 H조합(이하 ‘소외 조합’이라고 한다)으로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하고, 같은 달 14. G은행 명의로 위

신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다. 신탁원부상 위 신탁계약의 주요 내용은 다음과 같다.

제10조【신탁부동산의 관리 등】

- ① 위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 모든 세금과 공과금등 이에 필요한 비용을 부담한다.
- ② 이 신탁계약 체결일 이전에 위탁자가 신탁부동산에 관하여 체결한 임대차계약은 유효하고, 이 신탁계약 체결일 이후에도 위탁자는 신탁부동산을 타인에게 임대하거나 직접 점유 또는 사용할 수 있다.
- ③ 제2항에도 불구하고 위탁자는 이 신탁계약 체결일 이후 신탁부동산에 대하여 임대차계약의 체결, 저당권설정, 전세권설정 등의 처분행위를 하고자 하는 경우에는 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아야 한다. 수탁자의 동의를 얻어 위탁자가 신탁부동산을 타인에게 임대 등의 처분행위를 한 경우에도 위탁자는 임차인으로부터 임대차 보증금 및 임대료 등을 직접 지급받기로 한다.

제11조【임대차 등】

- ① 이 신탁계약 후 위탁자가 제10조 제3항에 따라 수탁자 및 수익자의 사전 서면 동의를 받아 신탁부동산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우에도 임대차계약은 위탁자 이름으로 체결하고, 임차인으로부터 임대차보증금 및 임대료 등을 직접 지급받기로 한다. 다만, 위탁자는 임대차계약 체결 시 임대차계약상 임대인은 위탁자이며 임대차보증금 반환의무는 위탁자가 부담한다는 내용을 임차인에게 명확히 알려야 한다.

제22조【처분대금 등 정산】

- ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 순위는 다음 각 호에 의한다.
4. 수탁자에게 대항력을 갖춘 임차인의 임대보증금 중 제2호 및 제3호에 해당하지 않는 것

■ 특약사항

제7조【신탁부동산의 임대】

- ③ 위탁자는 우선수익자의 동의를 얻어 담보부동산을 임대할 수 있으며, 신탁부동산에 대한 임

대차계약은 위탁자가 우선수익자의 서면동의를 첨부하여 수탁자에게 요청할 경우 위탁자를 임대인으로 하여 위탁자, 임차인, 수탁자 간에 체결한다.

④ 전항의 임대차계약에 따라 발생하는 임차보증금은 우선수익자와 합의하여 지정한 예금계좌로 수납 받아 사용한다.

⑤ 이 조 임대차계약의 임차보증금에 대한 반환의무는 위탁자가 부담하며, 위탁자가 임차보증금의 반환의무를 이행하지 않아 수탁자가 임차보증금을 임차인에게 대위변제할 경우 대위변제한 수탁자의 구상채권은 이 신탁계약 본문 제22조에도 불구하고 우선수익자의 채권에 우선함을 확인한다.

⑥ 신탁계약 전후를 불문하고 이 조를 위반하여 위탁자가 신탁부동산을 임의로 임대한 경우 위탁자는 이에 대한 민·형사상의 모든 책임을 부담한다.

⑦ 임대차계약서에는 “임차인은 신탁해지 전후를 불문하고 수탁자에게는 임차보증금반환 청구를 할 수 없음을 확인하고 동의하며 이에 대하여 어떠한 이의도 제기치 아니한다”라는 문구를 삽입하기로 한다.

⑧ 이 신탁계약 본문 제10조 제3항, 제11조 제1항에도 불구하고 위탁자는 신탁기간 중 임차인으로부터 임대차보증금을 직접 받을 수 없으며 임대차보증금은 임대차계약 체결일부터 종료시까지 수탁자가 지정하는 계좌에 예치하도록 한다.

나. 원고는 2018. 10. 29. 공인중개사인 피고 C의 중개로 피고 회사와 사이에 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금 110,000,00원, 임대차기간 2018. 11. 23.부터 2020. 11. 22.까지 24개월로 정하여 임차하기로 하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결하였다. 이 사건 임대차계약 특약사항에는 ‘1. 임대인 계좌번호: I은행(I은행) (계좌번호 1 생략) 예금주: 피고 회사, 5. 임대인은 잔금과 동시에 신탁등기를 잔금일로부터 15일 이내로 말소해 주기로 한다. 6. 5번이 실행되지 않을 경우 임차인은 계약을 해지할 수 있다. 해지 시 임대인은 보증금 전액을 반환해준다. 7. 임대인은 전세권 설정에 동의하며 필요한 서류를 교부해주기로 한다.’라고 기재되어 있다.

다. 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고가 피고 C으로부터 교부받은 등기부등본에는 신탁원부가 첨부되어 있지 않았다. <중개대상물 확인·설명서>에는 이 사건 부동산의 소유권에 관한 사항으로

G은행이 기재되어 있었다.

라. 원고는 임대차계약서에 기재되어 있는 피고 회사의 계좌로 이 사건 임대차계약 당일 계약금 1,000,000원을, 2018. 10. 30. 중도금 4,500,000원을, 2018. 11. 23. 잔금 104,500,000원을 각 송금함으로써 위 임대차보증금을 모두 지급하였다. 그런데 피고 회사는 신탁등기를 말소하지 않았고, 이 사건 부동산은 2021. 4. 2. 유한회사 J에 매각되어 같은 달 22. 그 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 피고 D협회(이하 ‘피고 협회’라고 한다)는 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 설립된 공제사업자로서 피고 C와 사이에 공제금액을 1억 원, 공제기간을 2018. 10. 27.부터 2019. 10. 26.까지로 한 공제계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 회사에 대한 청구

위 인정사실에 의하면, 이 사건 임대차계약은 기간만으로 종료하였으므로 피고 회사는 원고에게 임대차보증금 110,000,000원 및 이에 대하여 원고가 이 사건 부동산을 인도한 날 이후로서 구하는 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2021. 9. 24.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 C, 피고 협회에 대한 청구

가. 당사자들의 주장

1) 원고

피고 C는 공인중개사로서 공인중개사법 제25조 제1항에 의해 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인인 원고에게 정확하게 설명해줄 주의의무가 있는데, 이 사건 부동산이 G은행에 신탁되어 있음을 확인하고서도 그 신탁계약 내용을 확인하지 아니하여 이 사건 부동산에 관한 임대차계약을 체결함에 있어 소유자인 G은행과 우선수익자인 H조합의 사전 동의가 있었는지, 피고 회사가 임대차보증금을 송금할 계좌로 지정한 계좌가 우선수익자와 합의에 따른 지정 예금계좌인지, 위

신탁계약상 피고 회사가 임대차보증금을 지급받아 곧바로 신탁등기를 말소할 수 있는지 등에 관하여 전혀 원고에게 설명하지 않았고, 원고에게 신탁원부를 제시하지 않았다. 따라서 피고 C은 중개행위를 하는데 요구하는 주의의무를 위반하였으므로 공인중개사법 제30조에 따라 원고가 입은 손해를 배상하여야 하고, 피고 협회는 피고 C과 공제계약을 체결한 공제사업자로서 피고 C과 공동하여 원고에게 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 피고들

피고 C은 원고에게 이 사건 부동산에 관하여 신탁등기가 마쳐진 사실을 설명하였으므로 중개행위에 과실이 없고, 피고 C에게 과실이 있었다고 하더라도 원고의 손해는 원고가 이 사건 임대차계약의 특약에서 정한 해지권을 행사하지 아니하여 발생한 것이므로 피고 C의 과실과 원고의 손해 발생 사이에 인과관계가 없거나, 손해 발생에 대하여 원고 측의 과실이 더 크게 평가되어야 한다.

나. 판단

1) 손해배상책임의 발생

가) 관련 법리

부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로, 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로 의뢰받은 중개 업무를 처리할 의무가 있을 뿐 아니라, 공인중개사법 제29조 제1항에 의하여 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 할 의무가 있다. 또한, 같은 법 제25조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제21조 제1항 제2호, 제2항은, 중개의뢰를 받은 중개업자는 소유권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항을 확인·설명하고, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 그 과정에서 필요한 경우 중개대상물의 매도의뢰인, 임대인의뢰인 등에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있고, 중개대상물의 매도의뢰인, 임대인의뢰인 등이 자료 요구에 불응하는 경우 그 사실을 매수의뢰인, 임차인의뢰인 등에게 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 이를 기재하여야 한다고 규정하고 있다. 그리고 부동산등기법 제81조 제3항은 신탁원부를 등기기록의 일부로 본다고 규정하고 있다. 따라서 중개업자가 임대차계약 체결을 중개함에 있어서는 중개대상물의 소유권자가 누구인지를 조사·확인할 의무가

있고, 특히 중개대상물의 등기부등본에 신탁등기가 마쳐져 있는 경우에는 임대의뢰인에게 신탁원부의 자료를 요구하는 등의 방법으로 위탁자와 수탁자가 누구인지, 수익자가 지정되어 있다면 그 수익자가 누구인지, 신탁재산인 중개대상물의 관리, 처분에 관한 제한이 있는지 등을 조사·확인할 의무가 있다(대법원 2007. 11. 15. 선고 2007다44156 판결 등 참조).

나) 이 사건의 경우

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 위 각 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 피고 C은 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어 이 사건 부동산에 관한 신탁관계를 제대로 조사, 확인하지 않은 과실로 원고에게 임대차보증금 110,000,000원 상당의 손해를 발생하게 하였다고 봄이 타당하므로, 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 그 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 협회는 피고 C과 체결한 공제계약에 따라 피고 C이 배상해야 할 손해를 지급할 책임이 있다.

(1) 피고 C은 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어 원고에게 이 사건 부동산에 관한 부동산등기부등본 외에 신탁원부를 제시하면서 이 사건 부동산에 관한 신탁관계 설정 사실 및 그 법적인 의미와 효과, 즉 대내외적으로 G은행이 이 사건 부동산의 소유자이므로 이 사건 임대차계약은 임대인 소유가 아닌 부동산에 관한 것이고, 이 사건 신탁계약상 피고 회사가 이 사건 부동산을 임대할 경우 우선수익자인 소외 조합의 사전 동의를 받아 피고 회사를 임대인으로 하여 피고 회사, 임차인, G은행 사이에 임대차계약을 체결하여야 하며, 그 임대차보증금은 소외 조합과 합의하여 지정한 예금계좌로 지급받아 임대차계약 종료 시까지 G은행이 지정하는 계좌에 예치하도록 정하고 있어 소외 조합의 사전 동의와 G은행의 계약 관여가 없으면 원고가 이 사건 임대차계약으로 소유자인 G은행에 대항할 수 없다는 점, G은행이 반환의무를 부담하지 않는 임대차보증금은 이 사건 부동산이 환가처분될 경우 그 처분대금으로부터 지급받을 수 없다는 점 등을 성실·정확하게 설명할 의무가 있다.

(2) 그럼에도 불구하고, 피고 C은 이 사건 부동산에 관하여 신탁등기가 마쳐져 있다는 사실만 설명하고 <중개대상물 확인·설명서>에 소유자를 G은행으로 기재하여 교부하였을 뿐 이 사건 신탁계약상 우선수익자는 누구인지, 임대차계약을 체결함에 있어 우선수익자의 사전 동의를 받아

위탁자, 수탁자, 임차인이 계약을 체결하여야 한다는 등 이 사건 임대차계약을 체결함에 있어 원고가 적법하게 임차권을 행사하고 임대차보증금을 회수할 가능성을 판단하는데 핵심적인 권리관계에 해당하는 요소들을 제대로 확인하여 설명하지 않았다.

(3) 또한 부동산등기법 제81조 제3항에 따르면 신탁원부는 등기기록의 일부로 간주되므로, 공인중개사로서는 등기부등본과 함께 신탁원부를 발급받아 교부하여야 하는데, 피고 C은 이 사건 임대차계약의 체결을 중개하면서 신탁원부를 원고에게 교부하지 않았다.

(4) 이와 같은 피고 C의 확인·설명의무의 위반으로 인하여 결국 원고는 주택임대차보호법상 대항력을 갖추지 못하여 이 사건 임대차계약 종료 후에도 임대차보증금을 전혀 회수하지 못하게 되는 손해를 입었다.

2) 손해배상책임의 제한

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 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 참조).

나) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 이 사건 부동산에 관하여 수탁자를 G은행으로 하는 신탁등기가 마쳐져 있었으므로, 이 사건 부동산에 관한 피고 회사의 임대권한 유무 및 임대차보증금의 회수가능성 등이 분명하지 않았는바, 거래당사자인 원고 역시 스스로 이를 확인할 필요가 있었던 점, ② 그럼에도 원고는 피고 회사나 피고 C에게 신탁원부의 교부를 요구하거나 G은행에 문의하는 등으로 이 사건 부동산에 관한 피고 회사의

임대권한 등을 확인해 보는 조치를 취하지 않은 채 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ③ 원고와 피고 회사는 잔금 지급 후 신탁등기가 말소되지 아니하면 원고가 즉시 이 사건 임대차계약을 해지할 수 있도록 특약하였으므로, 원고는 잔금 지급 후 신탁등기가 말소되었는지를 확인하여 그에 따른 조치를 취하였어야 함에도 이를 게을리 한 잘못이 있다고 보이는 점 등을 고려하면, 위와 같은 원고의 과실 역시 이 사건 손해 발생 또는 확대의 상당한 원인이 되었다고 보는 것이 타당하다. 따라서 피고 C의 책임범위를 정함에 있어 이를 참작하기로 하되, 이 사건 기록에 나타난 제반 사정에 비추어 피고 C의 책임을 30%로 제한한다.

3) 소결론

따라서 피고 C와 피고 협회는 공동하여 원고에게 33,000,000원(= 110,000,000원 × 30%) 및 이에 대하여 피고 C은 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 2020. 11. 23.부터, 피고 협회는 피고 협회 공제약관 제19조, 공제업무취급예규 제27조에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 다음날인 2021. 7. 28.부터(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870 판결 참조) 각 위 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결 선고일인 2021. 12. 10.까지 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 회사에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C, 피고 협회에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사 김수영