

청주지방법원 2022. 8. 25 선고 2022나50551 판결 [전세보증금반환 등 청구]

재판경과

청주지방법원 2022. 8. 25 선고 2022나50551 판결

청주지방법원 2021. 12. 10 선고 2021가단57011 판결

전문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 오해진

피고, 항소인 겸 피항소인

1. C

소송대리인 변호사 최영준

소송복대리인 변호사 신국희

2. D협회

소송대리인 변호사 문효정

변론종결 2022. 7. 14.

판결선고 2022. 8. 25.

제1심판결 청주지방법원 2021. 12. 10. 선고 2021가단57011 판결

주 문

1. 제1심판결의 피고들에 대한 부분 중 아래에서 추가로 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고들은 제1심 공동피고 주식회사 B와 공동하여 원고에게 제1심판결 주문 제1의 가.항 기재 돈 중 33,000,000원 및 이에 대하여 피고 C은 2020. 11. 23.부터, 피고 D협회는 2021. 7. 28.부터 각 2022. 8. 25.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소 및 피고들의 항소를 모두 기각한다.
3. 원고와 피고들 사이에 생긴 소송 총비용 중 40%는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급을 명하는 부분은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

원고에게, 제1심 공동피고 주식회사 B(이하 'B'라 한다), 피고 C은 연대하여 110,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 D협회(이하 '피고 협회'라 한다)는 B, 피고 C과 연대하여 위 돈 중 100,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

[원고의 제1심 공동피고 B에 대한 청구는 B가 패소판결에 대하여 항소하지 아니하여 분리·확정되었다.]

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결의 피고들에 대한 부분 중 원고 패소 부분을 취소한다. 원고에게, 피고 C은 B와 연대하여

77,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 협회는 B, 피고 C와 연대하여 위 돈 중 67,000,000원 및 이에 대하여 2020. 11. 23.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

나. 피고들

제1심판결 중 피고들 패소부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고들에 대한 청구를 각 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결 이유는, 원고와 피고들의 공통된 항소이유인 손해배상책임의 제한 비율에 관하여 제1심판결의 해당 부분을 아래와 같이 수정하고, 제2항에서 피고들이 주된 항소이유로 주장하는 사항에 관한 판단을 추가하는 것 외에는 제1심판결 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다(약어를 포함하여 인용하되, 제1심판결의 '주식회사 B'에 대한 약어 '피고 회사'는 'B'로 변경한다).

【수정하는 부분】

○ 제1심판결 10면 9행부터 11면 10행까지, '2)손해배상책임의 제한' 의 '나)' 부분, '3) 소결론' 부분을 아래와 같이 수정한다.

『나) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 이 사건 부동산에 관하여 수탁자를 G은행으로 하는 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐져 있었으므로, 이 사건 부동산에 관한 B의 임대권한 유무 및 임대차보증금의 회수가능성 등이 분명하지 않았고, 이에 따라 거래당사자인 원고 역시 스스로 이를 확인할 필요가 있었던 점, ② 그럼에도 원고는 B나 피고 C에게 신탁원부의 교부를 요구하거나 직접 부동산등기부 등본을 발급받아 신탁원부를 확인하거나 G은행에 문의하는 등

방법으로 이 사건 부동산에 관한 B의 임대권한, 신탁에 따른 법률관계 등을 확인해 보지 않은 채 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ③ 원고는 잔금 지급 후 신탁등기가 말소되었는지 확인하여 이 사건 임대차계약 특약사항(이하 '이 사건 특약'이라 한다)에 따라 잔금 지급 후 신탁등기가 말소되지 않았음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 임대차보증금의 반환을 구하는 조치를 적극적으로 취하지는 않은 것으로 보이는 점, ④ 그러나 이 사건 특약은 신탁등기의 말소가 임대차보증금의 지급과 동시에 또는 그보다 먼저 이행되는 것이 아니라 임대차보증금 지급 후에 이행되도록 정하고 있고 B가 신탁등기를 말소하지 않을 경우 이를 담보할 보증이 없는 점, ⑤ 임대차보증금 지급 후 신탁등기 말소와 그 불이행시 임대차계약의 해지 및 보증금 반환이라는 이 사건 특약은 결국 모두 임대인인 B의 경제적 능력에 의존하는 것인데, 신탁원부에 의하면 B가 소외 조합에 약 24억 원에 이르는 신탁계약 피담보채무를 부담하고 있어 위와 같은 특약만으로는 원고의 임대차보증금 보호에 부족한 것으로 보이는 점, ⑥ 공인중개사인 피고 C이 신탁관계의 법리를 잘 모른다고 하더라도, 신탁원부를 열람하고 이 사건 부동산에 관한 B의 임대권한, 신탁에 따른 법률관계 등에 대하여 법률전문가에게 문의하거나, 신탁관계의 원인과 내용, 신탁계약서 조항의 의미에 관해 임대의뢰인이자 신탁계약 당사자인 B에게 직접 질문하고 확인하여 임차의뢰인인 원고에게 설명하여야 함에도 이러한 과정을 전혀 거치지 않은 것으로 보이는 점, ⑦ 일반적인 임차의뢰인인 원고로서는 신탁계약의 내용이나 효력에 관하여 정확하게 이해하기 어려우므로, 피고 C은 적어도 임대차관계의 핵심적 사항인 원고가 주택임대차보호법상 대항력을 취득할 수 있는지, 임대차 종료 시 임대차보증금을 반환받을 수 있는지 등에 관하여 원고에게 이 사건 신탁계약을 전제로 명확한 설명을 하여야 함에도 이를 제대로 하지 않은 점 등의 사정을 알 수 있다.

사정이 이와 같다면, 원고가 이 사건 임대차계약이 종료되었음에도 임대차보증금을 반환받지 못하는 손해를 입게 된 데에 원고의 과실 역시 어느 정도 기여를 하였다고 할 것이나, 원고의 위 손해에 대한 주된 책임은 피고 C에게 있다고 봄이 타당하므로, 피고 C의 책임을 60%로 제한하기로 한다.

3) 소결론

따라서 피고 C과 피고 협회는 B와 공동하여 원고에게 66,000,000원(= 110,000,000원 × 60%) 및 그중 ① 제1심법원이 인정한 33,000,000원에 대하여는 피고 C은 불법행위일 이후로서 원고가

구하는 2020. 11. 23.부터, 피고 협회는 피고 협회 공제규정 제19조 제9항에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 60일이 경과한 다음날인 2021. 7. 28.부터(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870 판결 참조) 각 피고들이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 제1심판결 선고일인 2021. 12. 10.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 이 법원이 추가로 인정한 33,000,000원(= 66,000,000원 - 33,000,000원)에 대하여는 피고 C은 위 2020. 11. 23.부터, 피고 협회는 위 2021. 7. 28.부터 각 피고들이 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2022. 8. 25.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.』

2. 피고들의 항소이유에 관한 판단

피고들은 항소이유로 위와 같은 손해배상책임의 제한 비율 이외에 피고 C이 공인중개사로서 확인설명의무를 위반하거나 신탁관계를 제대로 조사확인하지 않은 과실이 없고, 그러한 과실이 있다 하더라도 임대차보증금을 회수하지 못한 원고의 손해는 원고가 이 사건 특약에 따른 조치를 취하지 않았기 때문이라는 취지로 주장한다.

이 사건에 제출된 증거 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 C은 원고와 B 사이의 이 사건 임대차계약을 중개하면서 임차의뢰인인 원고에게, ‘이 사건 신탁계약상 위탁자인 B가 이 사건 임대차계약을 체결하려면 우선수익자인 소외 조합의 사전 서면동의를 받아 B를 임대인으로 하여, 임대인 B, 임차인 원고, 수탁자 G은행 3자 사이에 임대차계약을 체결하여야 하며, 그 임대차보증금은 B가 직접 받을 수 없고 소외 조합과 합의하여 지정한 예금계좌로 지급받아 임대차계약 종료 시까지 G은행이 지정하는 계좌에 예치하도록 정해져 있어 소외 조합의 사전 동의와 G은행의 계약 관여가 없으면 원고가 이 사건 임대차계약으로 소유자인 G은행에 대항할 수 없고, 이러한 경우 임대차보증금은 이 사건 부동산이 환가처분된 때에 그 처분대금으로부터 지급받을 수 없다’는 등 이 사건 임대차계약을 체결하는 데에 핵심적인 권리관계에 해당하는 사항들을 조사확인하여 원고에게 설명하지 않았고, 이로 인하여 원고는 이 사건 신탁계약상 위탁자와 수탁자가 누구인지, 수익자가

지정되어 있다면 그 수익자가 누구인지, 신탁재산인 중개대상물의 관리, 처분에 관한 제한이 있는지 등에 관하여 알지 못한 채 이 사건 임대차계약을 체결하게 되어 주택임대차보호법상의 대항력도 갖추지 못하고 임대차 기간이 종료되고 임대차 목적물이 처분되었음에도 임대차보증금을 회수하지 못하는 손해를 입게 되었음을 알 수 있다.

또한 앞서 본 바와 같이 이 사건 특약은 원고의 임대차보증금의 실질적 보호에 부족한 것으로 보이고, 이 사건 신탁계약의 내용에 비추어 이 사건 임대차계약 당시 이미 원고가 임대차보증금을 회수하지 못할 개연성이 상당히 높았던 것으로 보이며, 만일 원고가 피고 C으로부터 위와 같은 핵심적인 권리관계에 해당하는 사항들을 설명 받았더라면 이 사건 임대차계약 자체를 체결하지 않았을 여지도 큰 것으로 보인다. 원고는 임대차보증금 잔금을 지급한 후 신탁등기가 말소되지 않자 이 사건 특약에 따라 B에게 신탁등기의 말소를 요구하려 하였으나 연락이 되지 않았던 것으로 보이고, 원고가 실제로 이 사건 특약에 따라 신탁등기가 말소되지 않았음을 이유로 이 사건 임대차계약을 해지하고 임대차보증금의 반환을 구하는 조치를 적극적으로 취하였다 하더라도 당시 B에게 연락이 되지 않고 있었고 B의 채무 규모가 상당했던 점(B에 대한 제1심 소송절차는 공시송달로 진행되었다) 등에 비추어 임대차보증금을 회수할 가능성이 컸던 것으로는 보이지 아니한다.

따라서 피고 C에게 과실이 없다거나 원고의 손해가 이 사건 특약에 따른 조치를 취하지 않았기 때문이라는 취지의 피고들 주장은 받아들일 수 없고, 이 부분에 관한 제1심판결의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 피고들에 대한 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결의 피고들에 대한 부분은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 일부 받아들여 제1심판결의 피고들에 대한 부분 중 위에서 추가로 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소하고, 피고들에게 그 해당 금액의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소와 피고들의 항소는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 송인권, 판사 고진홍, 판사 성찬용