

서울중앙지방법원 2018. 11. 30 선고 2017가단5075282 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 한성영

소송복대리인 변호사 이제일

피 고 B협회

소송대리인 법무법인 경세

담당변호사 윤서현, 김재대, 차승호

변론 종결 2018. 10. 19.

판결 선고 2018. 11. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 20,678,126원과 이에 대하여 2017. 6. 17.부터 2018. 11. 30.까지는연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 41,356,252원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(개명 전: C)는 2012. 10. 28. 공인중개사인 D의 중개로 E과 사이에 E 소유의 대전 중구 F 소재 다가구주택(이하 '이 사건 다가구주택'이라 한다) G호에 관하여 임대차보증금 100,000,000원, 임대차기간 2012. 12. 15.부터 2014. 12. 15.까지로 정하여 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 2012. 12. 15. 위 임대차보증금을 모두 지급한 후 입주하여 2012. 12. 27. 전입신고를 마치고 2012. 12. 26. 확정일자를 받았다.

나. D은 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 다가구주택의 부동산등기부등본에 기재되어 있는 채권최고액 364,000,000원 상당의 근저당권설정등기에 관하여는 설명하였으나, 다른 임차인 등에 대하여는 별다른 설명을 하지 않은 채 이 사건 임대차계약을 권유하였다.

다. E의 채권자인 H조합이 원고가 이 사건 다가구주택 G호에서 거주하던 중인 2015. 5. 15.경 이 사건 다가구주택에 대하여 경매신청(대전지방법원)을 하였고, 위 경매절차에서 원고는 임차인으로서 48,304,684원을 배당받았지만 나머지 임대차보증금은 배당받지 못하였다.

라. 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 다가구주택의 선순위 근저당권 채권최고액은 364,000,000원이고, 선순위 임차인의 임대차보증금 합계액은 323,000,000원이었으며, 이 사건 다가구주택의 평가액은 735,506,800원이었다.

마. 한편 피고 협회는 D과 사이에 D이 부동산중개행위를 함에 있어서 거래당사자에 게 고의 또는 과실로 재산상의 손해가 발생하게 한 경우 그 손해를 100,000,000원의 한도에서 배상하는 것을

내용으로 하는 공제계약(이하 '이 사건 공제계약'이라 한다)을 체결하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증의 각 기재, 이 법원의 대전 J동장에 대한 사실조회회신결과, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 중개업자는 다가구주택의 일부에 관한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에 게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대의뢰인에게 그 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 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 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 임대의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 부동산 중개에 관하여 전문자격자로서 원고의 이 사건 다가구주택에 대한 임대차계약을 중개한 공인중개사 D로서는 이 사건 다가구주택의 일부 호실을 임차하려는 원고에게, 이 사건 다가구주택의 저당권 내역과 등기되지 아니한 권리관계인 이 사건 다가구주택에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약 내역, 즉 그 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분을 확인한 다음 이를 설명하고, 그 관련 자료들을 제시하며, 만일 임대의뢰인이 그에 관한 자료 요구에 불응하는 경우 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에

기재하여야 할 의무가 있다고 할 것이다.

그런데 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 의하면, 원고가 이 사건 임대차계약을 체결할 당시, 이 사건 다가구주택에 설정된 근저당권의 채권최고액과 이 사건 다가구주택에 이미 거주하고 있던 다른 임차인들의 임대차보증금 합계액 및 이 사건 임대차계약의 임대차보증금을 더하게 되면 이 사건 다가구주택의 평가액을 상회하여, 이 사건 다가구주택에 대한 강제집행이 실시될 경우, 원고가 강제집행 절차에서 임대차보증금 중 일부를 배당받지 못할 위험성이 존재함에도 불구하고, D은 이 사건 다가구주택을 임차한 다른 임차인들의 임대차계약 내역을 제대로 확인하여 설명하지 못한 것으로 보이고, 이 사건 다가구주택에 대한 강제집행이 실시될 경우, 원고가 임대차보증금 중 일부를 배당받지 못할 수도 있다는 점을 제대로 설명하지 아니한 것으로 보인다.

따라서 공인중개사인 D이 중개업자로서 중개대상물에 대한 확인·설명의무를 다하지 못한 과실이 있다고 봄이 상당하고, 이로 인하여 발생한 원고의 손해를 배상할 책임이 있다고 할 것인바, 피고 협회는 D과 체결한 공제계약에 따라 원고에게 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 및 판단

피고 협회는, 원고가 이 사건 임대차계약을 갱신하면서 선순위 임차인의 존재를 확인할 수 있는 충분한 여건이 되어 상황을 인지하고 있었음에도 만연히 계약을 연장하였으므로 공인중개사의 책임이 인정되지 아니한다고 주장한다.

살피건대, 주택임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되어 2014. 1. 1.부터 시행된 것) 제3조의6 제4항이 신설되어 '임대차계약을 체결하려는 자'는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 해당 주택의 임대차계약 자료를 요청할 수 있게 되었으나, 그러한 사정만으로는 D의 위와 같은 과실 책임이 전적으로 배제된다고 보기 어려우므로, 피고 협회의 위 주장은 이유 없다.

다. 손해배상책임의 제한

1) 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·확인할의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정하는 경우 중개의뢰인에게 거래관계를 조사·확인할 책임을 게을리한 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 때도 타당하다(대법원 2012. 3. 15. 선고 2010다81469 판결, 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조).

2) 돌이켜 이 사건에서 보건대, 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들, 즉 ① 원고는 이 사건 임대차계약을 체결할 당시 임대차목적물이 다가구주택인 사실을 알 수 있었던바, 현장에 방문하여 다가구주택의 세대수를 확인하고, 다가구주택의 형태상 다른 세대에 관한 임대차계약이 체결되어 있음을 알았거나 충분히 알 수 있었으며, 임대차보증금의 액수 또한 자신의 임대차보증금과 비슷한 수준일 가능성을 인지 가능한 상황에서 이 사건 임대차계약을 체결한 점, ② 이 사건 다가구주택에 설정된 근저당권 내역은 이 사건 임대차계약 체결 당시 이미 알고 있었던 점, ③ 원고로서는 중개업자의 중개행위에만 의존할 것이 아니라, 자신의 책임 아래 이 사건 다가구주택의 시가 및 권리관계 등을 조사·확인한 후 임대차보증금 회수 불능 또는 회수 곤란의 위험성을 신중하게 고려하고 그 위험을 최소화할 조치를 강구하였어야 함에도 이를 소홀히 하였던 점, ④ 원고가 공인중개사 D이나 임대인에게 이 사건 다가구주택에 거주하는 다른 임차인들의 임대차보증금의 준부 및 그 액수 등에 관한 설명이나 이를 확인할 수 있는 자료의 제공을 적극적으로 요청하지 아니한 점, ⑤ 공인중개사로서는 임대인이 협조하지 않는 한 다른 임차인들의 임대차계약 내역을 정확히 파악하는 데에 현실적으로 어려움이 있는 점등을 고려하면, 공인중개사 D의 책임은 그 손해액의 40%로 제한함이 상당하다.

라. 소결론

따라서 공인중개사 D와 공제계약을 체결한 공제사업자인 피고는 원고에게 원고가 지급받지 못한 보증금 중 40%에 해당하는 20,678,126원[= 51,695,316원(=100,000,000원 - 48,304,684원) × 40%, 원 미만 버림] 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날로부터 60일이 경과한 날인 2017. 6. 17.부터 피고가 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2018.11. 30.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김지영