

서울중앙지방법원 2018. 5. 18 선고 2017가단5075398 판결 [구상금 등 청구의 소]

전 문

원 고 A

可 고 한국공인중개사협회

피고보조참가인 B

변론 종결 2018. 3. 23.

판결 선고 2018. 5. 18.

주 문

1. 피고는 원고에게 60,000,000원 및 이에 대하여 2017. 6. 20.부터 2018. 5. 18.까지는연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 60%는 피고가, 나머지는 원고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 100,000,000 원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 사건 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에

의한 금원을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 임대차계약의 체결

1) 원고는 2015. 8. 27. 공인중개사인 피고보조참가인(이하 '참가인'이라고 한다)의 중개를 통하여 울산시 동구 C 소재 다가구주택(이하 '이 사건 다가구주택'이라 한다)의 소유자인 D와 사이에 이 사건 다가구주택 4층 전체에 관하여 임대차보증금 150,000,000원, 임대차기간 2015. 11. 30.부터 2017. 11. 30.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당일 임대차보증금 중 계약금으로 80,000,000원을 지급하였고, 2015. 11. 30. 잔금 70,000,000원을 지급하고 입주하여 2015. 12. 1. 전입신고를 마쳤다.

나. 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 다가구주택 현황

이 사건 다가구주택은 지상 4층 규모로 건축된 건물로서 일반건축물대장상 2층 내지 4층의 용도가 단독주택(다가구)으로 되어 있으며, 이 사건 임대차계약 체결 당시 근저당권자 울산동부신용협동조합 앞으로 채권최고액 416,000,000원과 234,000,000원의 각 근저당권설정등기가 마쳐져 있었고, 이 사건 다가구주택 각 호실에 관하여 원고의 입주에 앞서 6명의 임차인들이 임대차보증금합계 420,000,000원의 임대차계약을 체결하고 거주하고 있었는데, 위 임차인들의 임대차보증금 액수와 전입일자, 확정일자 등의 내역은 별지 표 '이미 입주해 있는 임대차의 내용'과 같다.

다. 공인중개사의 중개행위 및 공제계약의 체결

1) 참가인은 이 사건 임대차계약 체결 당시 원고에게 이 사건 다가구주택에 관한 근저당권설정 내역에

대해서는 설명하여 주었으나 이와 별도로 이 사건 다가구주택 다른 호실의 공시되지 아니한 선순위 임차인들의 임대차보증금 액수 및 그 확정일자 등에 따른 우선순위에 관하여는 설명하지 아니하였다.

2) 임차인측 중개인인 참가인과 임대인측 중개인인 E가 이 사건 임대차계약 체결당시 작성하여 원고에게 교부한 중개대상물확인·설명서에 의하면, 등기부기재사항 중 '소유권 외의 권리사항'란에 '토지 : 채권최고액 650,000,000원 채무자 D 근저당권자 울산동부신용협동조합', '건축물 : 상동'이라고 각 기재되어 있으나, 중개업자 세부 확인사항 중 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란은 공란으로 되어 있다.

3) 한편 피고는 2015. 5. 15.경 참가인과 사이에 공제기간을 2015. 5. 16.부터 2016.5. 15.까지, 공제금액을 100,000,000원으로 정하여 참가인의 중개행위로 발생한 손해배상책임을 보장하는 내용의 공제계약을 체결하였다.

라. 이 사건 다가구주택의 경매

이 사건 다가구주택에 관하여 2016. 3. 8. 채권자 F의 신청으로 강제경매절차가 개시되었고, 울산지방법원 G로 진행된 강제경매절차에서 이 사건 다가구주택은 1,035,899,540원으로 감정평가된 뒤 871,000,000원에 매각되어 2017. 3. 29. 배당기일에서 원고보다 선순위인 임차인들에 대하여는 전부 또는 일부 임대차보증금액에 대한 배당이 이루어졌으나 원고는 전혀 배당을 받지 못하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증의 각 기재, 증인 H, E의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 손해배상책임의 발생

가. 관련법리

1) 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 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, 임대인의뢰인에게 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, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라고 한다) 시행규칙이 정한 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에 그내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위중개대상물 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 등 참조).

나. 이 사건의 경우

위 인정사실 및 앞서 본 증거들에 의하면, 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건다가구주택에는 이미 별지 기재와 같이 다수의 선순위 임차인 등이 존재하였음에도,참가인은 원고에게 이 사건 다가구주택에 등기부상으로 확인 가능한 근저당권이 설정되어 있다는 사실을 설명하는 것 외에 위와 같이 이 사건 다가구주택에 관하여 다른 임대차계약이 존재하는 사실 및 그 임대차계약에서 정한 임대차계약의 시기와 종기,임대차보증금의 액수 등에 관하여 제대로 설명하지 아니하였고 그 근거자료를 제시하지도 아니하였으며 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에도 이를 전혀 기재하지 아니한 채 교부하였는바, 참가인은 중개업자로서의 확인·설명의무를 위반하였다고 할 것이다.

다. 피고와 참가인의 주장에 대한 판단

1) 피고와 참가인은, 다가구주택의 특성상 중개인이 선순위 임차인의 현황을 파악하기는 사실상 어려우므로 공인중개사가 임대인에게 선순위 임차인의 현황을 묻고 이에 관한 자료를 요청하여 임대인이 고지하는 사항을 의뢰인에게 설명하여 주면 그로써 설명의무를 다한 것이고, 이 사건

임대차계약 체결 당시 참가인은 임대인인 D에게 선순위 임대차 현황을 물어 그가 설명한 대로 원고에게 선순위 임대차 현황을 설명하여 주었으므로 중개상의 과실이 없다는 취지로 주장한다. 살피건대, 위에서 인정한 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 참가인은 공인중개사로서 임차의뢰인인 원고에게 부동산 등기부등본에 표시된 중개대상물의 권리관계등을 설명하는 데에서 나아가 D에게 이 사건 다가구주택 내에 입주하여 있는 다른 임차인들의 임대차계약 내역에 관한 자료를 요구하여 이를 확인한 후 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하거나, D이 다른 임차인들의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료 요구에 불응할 경우 적어도 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있음에도 이를 위반하였다고 할 것이므로(임대의뢰인이 중개업자의 위와 같은 요구에 사실상 협력을 게을리한다고 하더라도 그와 같은 사유만으로 중개업자의 위와 같은 중개행위에 있어서의 의무가 면제될 수 있는 것은 아니다), 위 주장은 이유 없다.

2) 피고는, 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 다가구주택은 시가 약 15억 원 정도로 평가되고 있었으나 그 후 경매 과정에서 예측할 수 없을 정도로 가격이 하락하는 바람에 원고가 임대차보증금을 반환받지 못한 것이어서 원고의 손해는 공인중개사의 중개상 과실로 인한 것이 아니므로 그로 인한 책임을 공인중개사에게 물을 수 없다는 취지로 주장한다.

살피건대, 증인 H, E의 각 증언만으로는 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 다가구주택이 시가 약 15억 원 정도로 평가되고 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 그와 같이 볼 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 경매절차에서 평가된 이 사건 다가구주택의 건물과 부지의 감정가격은 1,035,899,540원인데, 감정가격이 시가보다 낮게 평가되었다고 볼만한 특별한 사정은 보이지 아니한다. 한편 이 사건 다가구주택의 원고보다 선순위 근저당권의 채권최고액 합계는 650,000,000원이고 여기에 이 사건 임대차계약 체결 이전에 이미 입주하여 확정일자까지 받은 선순위 임차인의 임대차보증금합계액(별지 표 순번 1 내지 4) 295,000,000원과 원고의 임대차보증금 150,000,000원을 더한 금액은 1,095,000,000원으로서 그것만으로도 앞서 본 감정평가액인 1,035,899,540원을 초과하는 점, 경매절차에서는 시가나 감정가격보다 상당히 낮은 가격으로 매각될 수 있음을 충분히 예상할 수 있는 점 등을 고려하여 보면, 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 참가인은, 원고가 2015. 8. 27. 이 사건 임대차계약 체결 당시 그 계약금을 임대차보증금의 50%가 넘는 80,000,000원으로 정하여 지급하는 바람에 그 직후인 2015. 9.1. 채권자 F에 의하여 이 사건 다가구주택이 가압류되었을 때 계약금을 포기하고 이 사건 임대차계약을 해제하지 못하였고 가압류 후에도 잔금 70,000,000원을 임대인에게 지급하였으며 그 뒤 위 가압류에 기하여 강제경매가 이루어진 것이므로, 원고에게 발생한 손해는 계약금을 과다하게 지급하여 임대차계약 해제를 어렵게 하고 위 가압류후에도 이를 말소시키지 아니한 채 그대로 잔금을 지급한 원고의 과실로 인한 것이라 는 취지로 주장한다.

살피건대, 증인 H, E의 각 증언에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 이 사건 임대차계약 당시 계약일은 2015. 8. 27.이었으나 입주일을 그보다 3개월 정도 뒤인 2015. 11.30.로 정하면서 당사자들의 합의로 계약금을 통상보다 많은 금액으로 정한 것으로 보이는바, 원고로서는 계약금 지급 후 이 사건 다가구주택이 가압류될 것으로 예상할 수없었으므로 계약금을 통상의 경우보다 다액으로 정하여 지급하는 바람에 계약 해제가 어려워졌다고 하여 그것만으로 무슨 과실이 있다고 할 수 없을 뿐만 아니라, 원고가 위 가압류 후에 그것이 말소되지 아니한 상태에서 임대차보증금 잔금을 임대인에게 지급하였고 그 뒤 강제경매가 개시되기는 하였으나 그 경매절차에서 가압류채권자인 F도전혀 배당을 받지 못한 점, 원고가 배당을 받지 못한 것은 근저당권자와 다른 선순위임차인들이 원고에 앞서 배당을 받았기 때문이고 이는 가압류나 경매신청의 시기 등에 따라 달라지는 것이 아닌 점 등에 비추어, 원고의 손해는 선순위 임차인 등의 존재로 임대차보증금을 회수하지 못할 위험성을 고지 · 설명하지 아니한 상태에서 원고로 하여 금 임대차계약을 체결하게 한 참가인의 과실로 인한 것이지 임대차계약 체결 후 계약이 해제되지 아니한 채 이 사건 다가구주택이 가압류되고 경매되었기 때문이라고 볼수는 없다. 따라서 위 주장도 이유 없다.

3. 손해배상의 범위 및 책임의 제한

가. 손해배상의 범위

원고는 이 사건 다가구주택에 관한 경매절차에서 다른 임차인들의 임대차보증금채권이 원고의 임대차보증금채권보다 우선변제되는 등의 지위에 있어 임대차보증금150,000,000원을 전혀

반환받지 못하는 손해를 입었는바, 이는 공인중개사인 참가인의 확인·설명의무 위반의 과실과 상당인과관계가 있는 손해라고 할 것이다.

따라서 공인중개사인 참가인과 공제계약을 체결한 피고는 공제한도액인 100,000,000원의 한도 내에서 참가인의 과실로 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 책임의 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·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 공평 부담이라는 손해배상제도의 기본원리에 비추어 볼 때도 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조).

2) 앞서 본 사실관계와 을 제2, 3호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고는 2013년경부터 이 사건 임대차계약 당시까지 다른 다가구주택을 소유한 적이 있었던 점, ② 원고의 아내는 이 사건 임대차계약 체결 무렵 이 사건 다가구주택을 방문하여 현장을 확인한 것으로 보이고, 당시 이 사건 다가구주택에 선순위 근저당권이 설정되어 있으며 이 사건 다가구주택의 형태상 다른 호실에 관하여 임대차계약이 체결되어 있음을 알았거나 충분히 알 수 있었을 것으로 보이는 점, ③ 원고로서는 중개업자의 중개행위에만 의존할 것이 아니라, 자신의 책임 아래 이 사건 다가구주택의 시가 및 권리관계 등을 조사·확인한 후 보증금 회수불능 또는 회수 곤란의 위험성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약 체결 여부를 결정하여야 함에도 만연히 중개업자의 말만을 믿고 선불리 이 사건 임대차계약을 체결한 점 등을 고려하면, 피고가 배상하여야 할 손해액을 40%로 제한함이

상당하다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 60,000,000원(= 150,000,000원 × 40%) 및 이에 대하여 원고가 구하는
바에 따라 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2017. 4. 21.부터 60일이 경과한 2017. 6. 20.부터 이
판결선고일인 2018. 5. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진
등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구를 위 인정범위 내에서 인용하고, 나머지 청구는 기각한다.

판사 고종영

[별지]

이미 입주해 있는 임대차의 내용

	성명	호실	보증금	전입일자	확정일자
1		301	85,000,000	20120521	20121005
2		303	60,000,000	20150122	20150122
3		201	90,000,000	20150624	20150624
4		302	60,000,000	20150813	20150813
5		202	60,000,000	20150828	
6		203	65,000,000	20150914	
7		401	150,000,000	20151201	
	합 계		420,000,000		

