

대법원 2023. 11. 30. 선고 2023다259743 판결

[임대차보증금] <다가구주택 임대차계약을 중개한 공인중개사의 주의의무 이행 여부가 문제된 사건> [공2024상,104]

【판시사항】

- [1] 부동산중개업자가 직접 조사·확인하여 설명할 의무는 없으나 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 사항에 관하여 그릇된 정보를 진실인 것처럼 그대로 전달하여 중개의뢰인이 이를 믿고 계약을 체결하도록 한 경우, 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개해야 할 의무를 위반한 것인지 여부(적극)
- [2] 다가구주택 일부에 대한 임대차계약을 중개하는 부동산중개업자가 임차의뢰인에게 부담하는 의무의 내용 및 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우, 공인중개사법 제30조에 따른 배상책임을 부담하는지 여부(적극)
- [3] 공인중개사법에 따른 중개업자인 甲이 乙의 다가구주택 임대차계약을 중개하면서 다가구주택에 설정된 근저당권의 채권최고액과 실제 피담보채무액은 고지·설명하였으나, 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 사항을 구체적으로 확인하여 설명하거나 근거자료를 제시하지 않았고, 중개대상물 확인·설명서 중 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’란에 임대인으로부터 구두로 확인받은 임차보증금 총액만을 기재하였는데, 이후 다가구주택에 대하여 부동산임의 경매개시결정이 이루어졌고, 확정일자 부여현황 확인 결과 乙보다 선순위의 임차인들이 갖는 임대차보증금 총액이 중개대상물 확인·설명서에 기재된 금액을 훨씬 초과하고 있었으며, 다가구주택은 감정평가액보다 낮은 가격에 매각되어 乙이 배당절차에서 소액임차인, 근저당권 등에 대한 우선배당 결과 임대차보증금반환채권에 관하여 배당을 받지 못한 사안에서, 甲이 다가구주택의 중개업자로서 준수하여야 할 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 않았다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다. 나아가 직접 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라고 할지라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관하여 그릇된 정보를 제공해서는 아니 되고, 그 정보가 진실인 것처럼 그대로 전달하여 중개의뢰인이 이를 믿고 계약을 체결하도록 했다면 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개해야 할 의무를 위반한 것이 된다.
- [2] 공인중개사법 제25조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제21조, 같은 법 시행규칙 제16조에 의하여, 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개할 경우 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 성실하고 정확하게 제공하여야 할 의무를 부담한다. 따라서 중개업자는 임차의뢰인에게 부동산등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 것에 그쳐서는 아니 되고, 임대인의 임대차계약 내역 중 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 자료를 제시하여야 한다. 또한 공인중개사법 시행규칙 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서 중 중개목적물에 대한 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항’란에는 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대인의 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.
- [3] 공인중개사법에 따른 중개업자인 甲이 乙의 다가구주택 임대차계약을 중개하면서 다가구주택에 설정된 근저당권의 채권최고액과 실제 피담보채무액은 고지·설명하였으나, 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 사항을 구체적으로 확인하여 설명하거나 근거자료를 제시하지 않았고, 중개대상물 확인·설명서 중 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’란에 임대인으로부터 구두로 확인받은 임차보증금 총액만을 기재하였는데, 이후 다가구주택에 대하여 부동산임의 경매개시결정이 이루어졌고, 확정일자 부여현황 확인 결과 乙보다 선순위의 임차인들이 갖는 임대차보증금 총액이 중개대상물 확인·설명서에 기재된 금액을 훨씬 초과하고 있었으며, 다가구주택은 감정평가액보다 낮은 가격에 매각되어 乙이 배당절차에서

소액임차인, 근저당권 등에 대한 우선배당 결과 임대차보증금반환채권에 관하여 배당을 받지 못한 사안에서, 甲이 중개대상물 확인·설명서에 기재한 내용은 임대인으로부터 구두로 확인받은 금액이 전부로 다가구주택 임차인들의 실제 보증금이 얼마인지, 그 중 소액보증금이 얼마인지를 전혀 알 수 없게 되어 있고, 그 금액조차 실제 선순위 임차인들의 임대차보증금 총액에 미달하였으며, 중개업자로서는 임대인이 관련 자료제공을 거부해 실상을 정확히 알기 어려웠더라도 다가구주택의 규모와 전체 세대수, 인근 유사 부동산의 임대차보증금 시세에 비추어 임대인이 구두로 확인한 금액이 실제와 다를 수 있고 상당수의 소액임차인이 있을 것임을 충분히 알 수 있었다고 보아야 하는데도, 甲은 중개대상물 확인·설명서에 임대인이 총액으로 알려준 금액만을 기재하였을 뿐 그 내용이 불충분하거나 부정확할 수 있음을 알리는 등으로 다가구주택의 중개업자로서 준수하여야 할 선량한 관리자의 주의 의무를 다하지 않았고, 乙로서는 이러한 사정을 알았다면 다가구주택을 임차하지 않았거나 적어도 같은 조건으로는 계약을 체결하지 않았을 여지가 큰데도, 甲이 중개대상물 확인·설명 의무를 부실하게 한 것이 아니라고 본 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례.

【참조조문】

[1] 공인중개사법 제25조 제1항, 제2항, 제29조 제1항, 공인중개사법 시행령 제21조, 민법 제680조, 제681조 / [2] 공인중개사법 제25조 제1항 제2항, 제30조, 공인중개사법 시행령 제21조, 공인중개사법 시행규칙 제16조 / [3] 공인중개사법 제25조 제1항, 제2항, 제29조 제1항, 제30조, 공인중개사법 시행령 제21조, 공인중개사법 시행규칙 제16조, 민법 제680조, 제681조

【참조판례】

[1] 대법원 1999. 5. 14. 선고 98다30667 판결(공1999상, 1153), 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결(공2013상, 45), 대법원 2022. 6. 30. 선고 2022다212594 판결(공2022하, 1480) / [2] 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결(공2012상, 308)

【전 문】

【원고, 상고인】 원고 (소송대리인 변호사 유성권 외 2인)

【피고, 피상고인】 피고 1 외 1인 (소송대리인 변호사 조하늘)

【원심판결】 대전지법 2023. 7. 5. 선고 2022나112852 판결

【주 문】

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1.

부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다

(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조).

나아가 직접 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라고 할지라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관하여 그릇된 정보를 제공해서는 아니 되고, 그 정보가 진실인 것처럼 그대로 전달하여 중개의뢰인이 이를 믿고 계약을 체결하도록 했다면 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개해야 할 의무를 위반한 것이 된다

(대법원 1999. 5. 14. 선고 98다30667 판결, 대법원 2022. 6. 30. 선고 2022다212594 판결 등 참조).

한편으로

공인중개사법 제25조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제21조, 같은 법 시행규칙 제16조에 의하여, 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개할 경우 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 성실하고 정확하게 제공하여야 할 의무를 부담한다. 따라서 중개업자는 임차의뢰인에게 부동산등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 것에 그쳐서는 아니 되고, 임대차의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 한다. 또한 공인중개사법 시행규칙 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서 중 중개목적물에 대한 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항’란에는 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대차의뢰인이 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 등 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 다가구주택은 총 16가구로 이루어져 채권최고액 합계 780,000,000원의 근저당권이 설정되어 있는 상태였는데, 원고는 2018. 4. 27. 위 다가구주택 중 (호수 생략)을 임대차보증금 90,000,000원에 임차하였다.

나. 피고 1은 공인중개사법에 의한 중개업자로서 이 사건 임대차계약을 중개하면서, 원고에게 당시 이 사건 다가구주택의 부동산등기부에 기재된 근저당권에 관하여는 채권최고액을 고지하고 실제 피담보채무액을 600,000,000원이라고 설명하였으나, 위 주택에 거주하던 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 사항을 구체적으로 확인하여 원고에게 설명하거나 그 근거자료를 제시하지 않았다.

다. 위 임대차계약 중개 당시 피고 1이 원고에게 교부한 중개대상물 확인·설명서 중 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’란에는 ‘임차보증금 총액: 600,000,000원(임대인 구두 확인)’이라는 기재가 있고, 피고 1은 이 사건 다가구주택의 가액이 1,850,000,000원 상당이므로 선순위 권리의 합계액에 원고의 임대차보증금까지 더하더라도 이를 초과하지 않는다고 설명하였다.

라. 이후 이 사건 다가구주택에 대하여는 부동산임의경매개시결정이 이루어졌고, 확정일자 부여현황 확인 결과 원고보다 선순위의 임차인들이 갖는 임대차보증금 총액은 600,000,000원을 훨씬 초과하고 있었으며, 위 다가구주택은 감정평가액 1,581,574,800원보다 낮은 1,213,000,000원에 매각되어, 원고는 그 배당절차에서 이 사건 다가구주택의 소액임차인, 근저당권 등에 대한 우선배당 결과 임대차보증금반환채권에 관하여 아무런 배당을 받지 못하였다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다. 피고 1이 중개대상물 확인·설명서에 기재한 내용은 임대인으로부터 구두로 확인받은 총 600,000,000원이 전부로 이 사건 다가구주택 임차인들의 실제 보증금이 얼마인지, 그중 소액보증금이 얼마인지를 전혀 알 수 없게 되어 있고, 그 금액조차 실제 선순위 임차인들의 임대차보증금 총액에 미달하였던 것으로 보인다. 중개업자로서는 설혹 임대인이 관련 자료제공을 거부해 실상을 정확히 알기 어려웠더라도 이 사건 다가구주택의 규모와 전체 세대수, 인근 유사 부동산의 임대차보증금 시세에 비추어 임대인이 구두로 확인한 금액이 실제와 다를 수 있고 상당수의 소액임차인이 있을 것임을 충분히 알 수 있었다고 보아야 한다. 그런데도 피고 1은 중개대상물 확인·설명서에 임대인이 총액으로 알려준 금액만을 기재하였을 뿐 그 내용이 불충분하거나 부정확할 수 있음을 알리는 등으로 다가구주택의 중개업자로서 준수하여야 할 선량한 관리자의 주의의무를 다하지 않았고, 원고로서는 이러한 사정을 알았다면 이 사건 다가구주택을 임차하지 않았거나 적어도 같은 조건으로는 계약을 체결하지 않았을 여지가 크다.

그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 피고 1이 중개대상물 확인·설명서의무를 부실하게 한 것이 아니라고 단정하여 중개업자로서의 의무 위반이나 그와 상당인과관계 있는 원고의 손해를 인정할 수 없다고 보아, 위 피고 및 그 공제사업자인 피고 한국공인중개사협회를 상대로 손해배상을 구하는 원고의 청구를 모두 배척하였다. 이러한 원심판단에는 중개업자로서의 주의의무와 상당인과관계에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이흥구(재판장) 안철상(주심) 노정희 오석준