

※ 중개업자의 손해배상

중개업자의 손해배상

1. 중개업자가 발행하는 물권확인 설명서 교부하게 되어 있음

- ① 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 당해 중개대상물의 상태·입지·권리 관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 기타 대통령령이 정하는 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다.
- ② 중개업자는 제1항의 규정에 의한 확인 또는 설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인, 임대인의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.
- ③ 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항의 규정에 의한 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자 쌍방에게 이를 교부하고, 대통령령이 정하는 기간동안 그 사본을 보관하여야 한다.
(부동산 중개업법 제17조)

2. 중개업자의 손해배상책임(공부확인 + 현장답사) 정도의 책임

중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다
(부동산 중개업법 제19조 제1항)

중개업자의 고의·과실

← 인과관계가 있어야 함 →

중개의뢰인의 재산상의 손해

3. 중개업자의 손해배상책임을 인정한 판례

공인중개사가 부동산중개업법 소정의 중개대상물 확인서의 작성 및 그를 통한 설명의무를 전혀 이행하지 않고 등기부등본조차도 제시하지 않았을 뿐만 아니라 당해 부동산은 아무런 법률적 문제가 없으니 자신을 믿고 계약을 체결하라는 잘못된 설명을 하는 등 업무상 주의의무를 현저히 위반함으로써 임차인이 전세금 일부를 반환받지 못하게 되는 손해를 입은 경우, 중개업자는 임차인에게 같은 법 제19조 제1항에 기한 손해배상책임이 있으나, 한편 임차인이 생면 부지의 사람과 비교적 고액의 보증금을 지급하고 전세계약을 체결함에 있어서 나름대로 부동산에 관한 등기부등본을 발급받아 봄으로써 이에 대한 권리관계사항을 미리 조사하는 등으로 손해방지를 위한 대비를 하였어야 함에도 불구하고 공인중개사의 말만을 믿고 선불리 계약을 체결한 과실이 있다는 이유로 공인중개사의 책임을 70%로 제한한 사례. (1997. 10. 22선고 96나2019 판결 광주고등법원)