

손해배상(기)

[대법원 2012. 1. 26. 2011다63857]



【판시사항】

- [1] 다가구주택 일부에 관한 임대차계약을 중개하는 중개업자가 임차의뢰인에게 부담하는 의무의 내용 및 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상 손해를 발생하게 한 경우, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조에 의한 손해배상책임을 부담하는지 여부(적극)
- [2] 중개업자 甲이 다가구주택 일부에 관하여 임대의뢰인 乙과 임차의뢰인 丙의 임대차계약을 중개하면서 丙에게 다른 임차인의 임대차보증금 등에 관한 사항을 확인하여 설명 등을 하지 않았는데, 그 후 개시된 경매절차에서 丙이 다른 소액임차인 등보다 후순위에 있어서 임대차보증금을 배당받거나 반환받지 못한 사안에서, 甲 및 甲과 공제계약을 체결한 한국공인중개사협회의 손해배상책임을 인정한 사례

【판결요지】

- [1] 중개업자는 다가구주택 일부에 관한 임대차계약을 중개하면서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대의뢰인에게 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 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조에서 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 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다.
- [2] 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라 한다)에서 정한 중개업자 甲이 다가구주택 일부에 관하여 임대의뢰인 乙과 임차의뢰인 丙의 임대차계약을 중개하면서 丙에게 부동산 등기부에 기재된 근저당권의 채권최고액을 고지하고 임대차계약서의 특약사항에 이를 기재하였으나, 다가구주택에 거주하던 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차계약의 시기와 종기 등에 관한 사항을 확인하여 설명하지 않았고 근거자료를 제시하지도 않았으며, 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에도 이를 기재하지 않았는데, 그 후 위 다가구주택에 관하여 개시된 경매절차에서 다가구주택의 다른 소액임차인 등은 배당을 받았으나 丙은 이들보다 후순위에 있어 임대차보증금 반환채권을 배당받지 못하였고 乙에게서도 임대차보증금을 반환받지 못한 사안에서, 공인중개사법 제30조에 의하여 甲 및 甲과 공제계약을 체결한 한국공인중개사협회의 손해배상책임을 인정한 사례.

【참조조문】

- [1] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것) 제25조 제1항, 제2항, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제21조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조
- [2] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것) 제25조 제1항, 제2항, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제21조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

【원심판결】 서울중앙지법 2011. 7. 1. 선고 2011나13219 판결

【주문】

】

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들이 부담한다.

【이유】

】 상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것, 이하 '공인중개사법'이라 한다) 제25조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제21조, 같은 법 시행규칙 제16조에 의하면, 중개업자는 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 권리관계 등을 확인하여 이를 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 그 확인·설명을 위하여 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성할 때에는 위 확인·설명사항을 같은 법 시행규칙 제16조가 정한 서식에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 하며, 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고 위 중개대상물확인·설명서에 그 사실을 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.

그리고 위 중개대상물 확인·설명서에 대한 서식에는 중개대상물의 권리관계란에 '등기부 기재사항' 이외에 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'을 기재하도록 하고 있다.

이와 같이 공인중개사법령의 관련 규정들이 중개업자의 중개대상물에 대한 확인·설명 의무의 내용과 방법을 상세히 정한 것은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하는 데 그 입법취지가 있는 것이다.

따라서 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, 임차의뢰인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대차의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인 정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 정한 위 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에 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.

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, 이 사건 다가구주택은 소외인의 소유로서 총 13세대가 입주할 수 있는 형태이고, 이미 이 사건 다가구주택에 관하여 채권최고액 합계 2억 3,200만 원의 각 근저당권이 설정되어 있는 상태에서, 원고는 2009. 1. 6. 소외인과 이 사건 다가구주택 중 301호에 관하여 임대차보증금을 7,000만 원으로 정하여 이를 임차하기로 하는 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 피고 1은 공인중개사법에 의한 중개업자로서 이 사건 임대차계약을 중개하면서 원고에게 당시 이 사건 다가구주택의 부동산 등기부에 기재된 근저당권에 관하여는 채권최고액을 고지하고 이를 임대차계약서의 특약사항에 기재하였으나, 이 사건 다가구주택에 당시 거주하던 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차계약의 시기와 종기 등에 관한 사항을 확인하여 원고에게 설명하지 않았고 그 근거자료를 제시하지도 않았으며, 이 사건 임대차계약체결 시에 공인중개사법령에 따라 원고에게 교부한 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에도 이를 전혀 기재하지 아니한 사실, 그 후 이 사건 다가구주택에 관하여 경매절차가 개시되었으며, 위 경매절차에서 이 사건 다가구주택의 소유임차인, 근저당권자, 확정일자를 받은 임차인 등이 배당을 받았으나 원고는 이들보다 후순위에 있어 임대차보증금 반환채권에 관하여 배당을 받지 못하였고, 소외인으로부터도 임대차보증금을 반환받지 못한 사실, 피고 한국공인중개사협회는 피고 1과 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 판시와 같은 공제계약을 체결한 사실을 알 수 있는바, 위 법리에 위 사실관계를 비추어 보면, 피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

원심판결의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 부분이 있으나 피고들의 원고에 대한 위 손해배상책임을 인정한 원심의 결론은 이를 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 부동산중개업자의 중개목적물에 관한 권리관계의 확인·설명 의무의 범위에 관한 법리오해의 위법이 없다.

2. 상고이유 제2점, 제4점에 대하여

이 부분 상고이유의 주장은 결국 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택이나 사실인정을 탓하는 것이므로 적법한 상고이유가 될 수 없다.

3. 상고이유 제3점에 대하여

원심판결 이유와 기록에 의하면, 원고가 이 사건 임대차보증금을 반환받지 못하는 손해가 발생한 원인은 소외인이 이 사건 임대차계약 당시 원고에게 그 판시의 근저당권을 말소하기로 한 약정을 이행하지 못한 사정뿐만 아니라 이 사건 경매절차에서 이 사건 다가구주택에 거주하는 임차인들의 임대차보증금 반환청구채권이 원고의 이 사건 임대차보증금 반환청구채권보다 우선변제되는 지위에 있는 사정이 경합하여 일어난 것임을 알 수 있고, 원심이 피고들의 원고에 대한 손해배상책임을 인정한 조치에는 그러한 취지의 판단이 포함되어 있으므로 피고 1의 판시와 같은 사실로 인해 원고가 위와 같은 손해를 입었다는 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 불법행위의 인과관계에 관한 법리오해의 위법이 없다.

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 신영철(재판장) 박일환 민일영 박보영(주심)