

손해배상(기)

[대구지법 2024. 8. 9. 2023가단133077]



【판시사항】

공인중개사 甲이 임차인인 乙에게 다가구주택에 관한 임대차계약을 중개하면서 중개대상물 확인·설명서를 교부하였는데, 乙이 확정일자를 받아 전입신고를 한 다음 위 주택에 관한 경매개시결정이 내려졌고, 이에 乙이 甲을 상대로 확인·설명 의무를 해태하였다는 이유로 손해배상을 구하고, 한국공인중개사협회를 상대로는 甲이 한국공인중개사협회와 체결한 공제계약에 따른 공제금을 구한 사안에서, 甲은 乙에게 공인중개사법과 그 시행령에서 정한 확인·설명 의무를 해태하여 공인중개사법 제30조에 따른 손해배상책임을 지고, 한국공인중개사협회와 공제계약을 체결한 甲이 중개 과정에서 공인중개사로서의 확인·설명 의무를 해태함에 따라 乙에게 손해배상책임을 지는 이상, 한국공인중개사협회도 공제계약에 따라 공제가입금액의 범위 내에서 공제금을 지급할 의무가 있다고 한 사례

【판결요지】

공인중개사 甲이 임차인인 乙에게 다가구주택에 관한 임대차계약을 중개하면서 중개대상물 확인·설명서를 교부하였는데, 乙이 확정일자를 받아 전입신고를 한 다음 위 주택에 관한 경매개시결정이 내려졌고, 이에 乙이 甲을 상대로 확인·설명 의무를 해태하였다는 이유로 손해배상을 구하고, 한국공인중개사협회를 상대로는 甲이 한국공인중개사협회와 체결한 공제계약에 따른 공제금을 구한 사안이다. 甲은 乙에게 위 주택 중 일부에 관한 임대차계약을 중개하면서 위 주택의 다른 임차인의 임대차보증금을 실제와 달리 설명한 점, 임대인이 권리관계에 관한 자료요구에 불응하여 다른 임차인의 임대차 내용에 대한 정확한 확인이 곤란하였다고 하더라도 이와 같은 사정을 乙에게 고지하거나 중개대상물 확인·설명서에 기재하였어야 함에도 이를 이행하지 않은 점, 乙이 주택 일부를 임차하기 전에 이미 주택의 임차인이 되어 임대차보증금에 관한 우선변제권을 취득한 임차인들의 임대차보증금 및 근저당권의 채권최고액을 합산하면 주택 및 대지의 가액을 초과하는바, 乙이 이러한 사정을 알았다면 임대차계약을 체결하지 않거나 적어도 임대차보증금 등 계약조건을 변경하였을 것으로 보이는 점에 비추어, 甲은 공인중개사법과 그 시행령에서 정한 확인·설명 의무를 해태하여 공인중개사법 제30조에 따른 손해배상책임을 지고, 공인중개사법 제33조 제1항 제4호는 '해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위'를 개업공인중개사의 금지행위로 정하고 있고, 공제약관 제7조 제5호가 '공인중개사법 제33조의 규정에 의거 개업공인중개사의 금지행위로 정하고 있는 중개행위 등으로 발생한 손해'에 대해서는 보상하지 않는다고 규정하고 있는 사실이 인정되나, 개업공인중개사의 중개행위로 거래당사자에게 발생하는 손해는 대부분 개업공인중개사 등이 거래당사자에게 거래상 중요한 사항을 고의 또는 과실로 사실과 다르게 설명하였으나 거래 당사자가 이를 믿고 거래함으로써 발생하는데, 한국공인중개사협회의 공제약관 제7조 제5호에 따라 공인중개사법 제33조 제1항 제4호에서 정한 금지행위를 한국공인중개사협회가 보상하지 아니한다고 본다면, 일부 개업공인중개사의 과실로 인한 손해를 제외한 대부분의 개업공인중개사의 중개행위로 인한 손해에 관하여 한국공인중개사협회의 공제금 지급책임이 면제될 뿐 아니라, 개업공인중개사의 행위의 불법성이 더 큰 경우에 한국공인중개사협회의 공제금 지급책임이 오히려 면제되는 결과를 초래하게 되는바, 이는 개업공인중개사가 거래당사자에게 부담하게 되는 손해배상책임을 보증하여 거래당사자의 이익을 보호하고 부동산거래의 안정성을

확보하고자 하는 공제제도의 사업 목적과 취지에 반하고, 거래당사자의 공제금청구권을 본질적으로 제한하는 것으로 허용될 수 없으므로, 개업공인중개사의 중개행위가 공인중개사법 제33조의 각 금지행위 중 같은 조 제1항 제4호에 해당되는 경우에 관하여는 한국공인중개사협회의 공제약관 제7조 제5호의 효력을 인정할 수 없으므로, 한국공인중개사협회와 공제계약을 체결한 甲이 중개 과정에서 공인중개사로서의 확인·설명의무를 해태함에 따라 乙에게 손해배상책임을 지는 이상, 한국공인중개사협회도 공제계약에 따라 공제가입금액의 범위 내에서 공제금을 지급할 의무가 있다고 한 사례이다.

【참조조문】

공인중개사법 제30조, 제33조 제1항 제4호, 제42조, 공인중개사법 시행령 제21조, 민법 제680조, 제681조

【전문】

【원 고】 원고 (소송대리인 변호사 최지형)

【피 고】 피고 1 외 1인 (소송대리인 법무법인 광무 담당변호사 이승현)

【변론종결】2024. 6. 21.

【주문】

】

1. 피고들은 공동하여 원고에게 12,000,000원 및 이에 대하여 피고 1은 2023. 8. 1.부터, 피고 한국공인중개사협회는 2023. 9. 27.부터 각 2024. 8. 9.까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 3/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【청구취지】 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

【이유】

】 1. 기초 사실

가. 원고는 2022. 6. 17. 공인중개사인 피고 1의 중개 아래 소외 1로부터 대구 북구 (이하 생략) 소재 다가구주택(이하 '이 사건 주택'이라 한다) 중 201호를 임대차보증금 50,000,000원, 임대차기간 2022. 7. 2.부터 2024. 7. 1.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)하였다.

나. 피고 1은 이 사건 임대차계약을 중개하면서 원고에게 이 사건 주택에 관한 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항이 2022. 6. 17. 기준으로 우측 표 기재와 같다는 내용의 '중개대상물 확인·설명서'를 교부하였다.

원고는 2022. 6. 20. 이 사건 임대차계약에 대하여 확정일자를 받았으며, 2022. 7. 11. 전입신고를 하였다.

라. 이 사건 주택 및 그 대지에는 근저당권자 남대구새마을금고의 채권최고액 660,000,000원의 근저당권(대구지방법원 2020. 7. 2. 접수 제105169호)과 채권최고액 180,000,000원의 근저당권(대구지방법원 2020. 7. 2. 접수 제105170호)이 각 설정되어 있었는데(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다), 남대구새마을금고가 대구지방법원 2023타경3308호로 부동산임의경매신청을 하여, 2023. 4. 27. 경매개시결정이 내려졌다.

마. 이 사건 경매절차에서 이 사건 주택 및 대지의 가액이 1,251,018,160원으로 감정되었고, 이 사건 주택에 관한 임차인들의 임대차계약관계 현황은 다음과 같다.

호실임차인점유개시일전입신고일확정일자보증금(원)101호소외 22020.8.20.2020.8.20.2020.8.20.15,000,000201호원고 2022.7.2.2022.7.11.2022.6.20.50,000,000202호소외 32022.8.4.2022.8.4.2022.8.4.20,000,000203호소외 42020.7.29.2020.8.5.2020.8.5.20,000,000204호소외 52020.12.19.2020.12.21.2020.12.21.20,000,000205호소외 62020.7.17.2020.7.8.2020.7.7.75,000,000206호소외 72020.7.8.2020.7.8.2020.7.8.50,000,000??2022.7.6.증액 10,000,000301호소외 82021.3.1.2021.3.2.2021.2.9.50,000,000302호소외 62022.2.4.2022.2.4.2022.2.3.20,000,000303호소외 92020.7.25.2020.7.29.2020.12.24.20,000,000304호소외 102022.7.19.2022.10.5.2023.2.3.20,000,000305호소외 112020.7.22.2020.7.7.2020.7.7.75,000,000306호소외 122020.7.17.2020.7.8.2020.7.7.75,000,000401호소외 132022.7.22.2022.7.25.2022.7.3.80,000,000402호소외 142022.8.30.2022.9.7.2022.8.4.140,000,000

바. 한편 피고 한국공인중개사협회(이하 '피고 2 협회'라 한다)는 피고 1과 사이에 피고 1이 부동산중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 공제기간(2021. 12. 27.부터 2022. 12. 26.까지) 중 발생한 재산상 손해에 대하여 100,000,000원의 한도에서 공제금을 지급하기로 하는 내용의 공제계약을 체결하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제7호증, 제21호증 내지 제23호증, 제27호증 내지 제43호증, 을나 제2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 피고 1에 대한 청구에 관한 판단

(1) 손해배상책임의 발생

(가) 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, 임차의뢰인에게 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 임차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료 요구에 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).

위 인정 사실에 의하면, ① 피고 1은 원고에게 이 사건 주택 중 일부에 관한 임대차계약을 중개하면서 이 사건 주택의 다른 임차인의 임대차보증금을 실제와 달리 설명하였고, ② 임대인이 권리관계에 관한 자료요구에 불응하여 다른 임차인의 임대차 내용에 대한 정확한 확인이 곤란하였다고 하더라도 이와 같은 사정을 원고에게 고지하거나 중개 대상물 확인·설명서에 기재하였어야 함에도 이를 이행하지 않았으며, ③ 원고가 이 사건 주택 일부를 임차하기 전에 이미 이 사건 주택의 임차인이 되어 임대차보증금에 관한 우선변제권을 취득한 임차인들의 임대차보증금 합계가 430,000,000원이고 여기에 이 사건 근저당권의 채권최고액을 합산하면 이 사건 주택 및 대지의 가액을 초과하는바, 경험칙에 비추어 볼 때 원고가 이러한 사정을 알았다면 이 사건 임대차계약을 체결하지 않거나 적어도 임대차보증금 등 계약조건을 변경하였을 것으로 보이므로, 피고 1은 공인중개사법과 그 시행령에서 정한 확인·설명 의무를 해태하여 공인중개사법 제30조에 따른 손해배상책임을 진다고 봄이 타당하다.

(2) 손해배상책임을 범위

(가) 위 기초 사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 근저당권의 피담보채무액이 735,237,150원인 사실이 인정되고, 원고보다 선순위로 임대차보증금에 관한 우선변제권을 가지는 임차인들의 임대차보증금 합계액이 430,000,000원임은 앞서 본 바와 같은바, 원고의 임대차보증금 반환채권에 우선하는 채권액은 1,165,000,000원이 된다.

한편 이 사건 주택 및 대지의 가액이 1,251,018,160원으로 위 금액을 초과하기는 하나, 다가구주택에 관한 경매절차에서는 일반적으로 유찰이 빈번하여 그 매각가액의 저감폭이 비교적 커서 그 매각가액이 해당 다가구주택을 통상적인 거래로 매도하였을 경우와 상당한 차이가 발생할 수 있는 점에 비추어 보면, 원고가 이 사건 주택 및 대지에 관한 경매절차에서 임대차보증금을 모두 배당받을 가능성은 현저히 낮은 것으로 판단된다.

따라서 원고의 손해액은 이 사건 임대차계약의 임대차보증금 상당액이라 할 것인데, 원고 스스로 20,000,000원을 이 사건 주택 및 대지에 관한 경매절차에서 배당받을 수 있을 것으로 예상하여 손해의 범위에서 제외하고 있으므로, 피고 1의 손해배상책임을 30,000,000원이라 할 것이다.

(나) 다만 부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 중개업자는 위임 취지에 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 중개하면서 진정한 권리자인지 여부 등을 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 공평부담이라는 손해배상제도의 기본원리에 비추어 볼 때에도 타당하다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조).

따라서 이에 대하여 살피건대, 위 인정 사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 원고는 이 사건 임대차계약 체결 당시 등기부등본의 열람이나 현장 방문 등을 통하여 이 사건 주택이 다가구주택이어서 임차인이 다수 존재한다는 사정을 알고 있었을 것이므로, 향후 그 임차인들이 자신보다 선순위로 임대차보증금을 보장받을 가능성을 어느 정도 예상하였을 것인 점, ② 이 사건 주택에 이미 고액의 이 사건 근저당권까지 설정되어 있었던 상황에서, 원고는 중개인의 설명에만 의존할 것이 아니라 임대인이나 중개인에게 이 사건 주택의 시가, 임차인

들의 존재 및 그 임대차보증금의 액수 등에 관하여 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하는 한편, 스스로도 직접 이 사건 주택의 시가 및 권리관계, 향후 경매절차의 진행 가능성 및 임대차보증금 회수 가능성에 대하여 조사·확인한 후 이 사건 임대차계약의 체결 여부를 결정하였어야 함에도, 이러한 조치를 제대로 취하지 못한 것으로 보이는 점, ③ 임대차계약을 체결하려는 사람은 주택임대차보호법 제3조의6 제4항에 따라 임대인의 동의를 받아 확정일자 부여기관에 해당 주택의 임대차계약 자료를 요청할 수 있음에도, 원고가 이러한 자료 요구를 위한 노력을 하지 않은 점 등을 종합하여 보면, 피고 1의 책임을 원고가 입은 손해액의 40%로 제한함이 타당하므로, 손해배상액은 12,000,000원(= 30,000,000원 × 0.4)에 한정된다.

나. 피고 2 협회에 대한 청구에 관한 판단

(1) 공제금 지급의무의 발생

앞서 본 바와 같이, 피고 2 협회와 공제계약을 체결한 피고 1이 중개 과정에서 공인중개사로서의 확인·설명 의무를 해태함에 따라 원고에게 손해배상책임을 지는 이상, 피고 2 협회도 공제계약에 따라 공제가입금액의 범위 내에서 공제금을 지급할 의무가 있고, 피고 1의 공제가입금액이 손해배상액을 초과하므로, 피고 2 협회는 특별한 사정이 없는 한 피고 1과 공동하여 원고에게 12,000,000원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고 2 협회의 주장에 대한 판단

(가) 피고 2 협회의 주장

이에 대하여 피고 2 협회는 공제약관 제7조에 따라 면책되어야 하고, 이 사건 주택 및 대지에 관한 경매절차가 진행 중이므로 원고의 손해가 확정되었다고 볼 수 없으며, 원고가 위 경매절차에서 배당요구를 하지 않았으므로 원고의 손해와 피고 1의 과실 사이에 상당인과관계가 있다고 볼 수 없다고 주장한다.

(나) 판단

1) 공인중개사법 제33조 제1항 제4호는 '해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위'를 개업공인중개사의 금지행위로 정하고 있고, 을나 제2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 공제약관 제7조 제5호가 '공인중개사법 제33조의 규정에 의거 개업공인중개사의 금지행위로 정하고 있는 중개행위 등으로 발생한 손해'에 대해서는 보상하지 않는다고 규정하고 있는 사실이 인정된다.

그러나 개업공인중개사의 중개행위로 거래당사자에게 발생하는 손해는 대부분 개업공인중개사 등이 거래당사자에게 거래상 중요한 사항을 고의 또는 과실로 사실과 다르게 설명하였으나 거래 당사자가 이를 믿고 거래함으로써 발생하는 데, 피고 2 협회의 공제약관 제7조 제5호에 따라 공인중개사법 제33조 제1항 제4호에서 정한 금지행위를 피고 2 협회가 보상하지 아니한다고 본다면, 일부 개업공인중개사의 과실로 인한 손해를 제외한 대부분의 개업공인중개사의 중개행위로 인한 손해에 관하여 피고 2 협회의 공제금 지급책임이 면제될 뿐 아니라, 개업공인중개사의 행위의 불법성이 더 큰 경우에 피고 2 협회의 공제금 지급책임이 오히려 면제되는 결과를 초래하게 된다.

이는 개업공인중개사가 거래당사자에게 부담하게 되는 손해배상책임을 보증하여 거래당사자의 이익을 보호하고 부동산거래의 안정성을 확보하고자 하는 공제제도의 사업 목적과 취지(공인중개사법 제30조 제3항은 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 위와 같은 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하도록 규정하고 있다)에 반하고, 거래당사자의 공제금청구권을 본질적으로 제한하는 것으로 허용될 수 없다.

따라서 개업공인중개사의 중개행위가 공인중개사법 제33조의 각 금지행위 중 같은 조 제1항 제4호에 해당되는 경우에 관하여는 피고 2 협회의 공제약관 제7조 제5호의 효력을 인정할 수 없으므로, 피고 2 협회의 이 부분 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 이 사건 주택 및 대지에 관한 경매절차가 진행 중임은 위에서 본 바와 같다.

그러나 원고가 입은 손해액은 이 사건 주택 및 대지에 관한 경매절차에서 원고가 배당받은 금액이 확정되었거나 배당받을 금액이 확정될 수 있는 때에는 그 금액을 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금에서 공제하여 산정하여야 할 것이나, 그렇지 아니한 경우에는 이 사건 소송의 변론종결 시를 기준으로 산정할 수밖에 없고, 여기에 위 가. (2) (가)항에서 본 사정까지 종합하여 보면, 원고의 손해가 현실화 또는 확정되지 않았다고 볼 수 없다.

따라서 피고 2 협회의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

3) 갑 제29호증, 을나 제4호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 이 사건 주택 및 대지에 관한 경매절차에서 배당요구종기 전인 2023. 6. 9. 배당요구를 한 사실이 인정되므로(피고 2 협회는 배당요구서에 원고의 서명이 누락되었음을 이유로 배당요구가 없었다고 주장하나, 위 증거에 의하면 배당요구신청서에 채권자가 원고로 기재되어 있고 이 사건 임대차계약의 계약서까지 첨부되어 있음이 확인되는바, 피고 2 협회 주장의 사정만으로 배당요구 자체가 없었다고 볼 수는 없다), 이와 다른 전제에 있는 피고 2 협회의 주장은 받아들이지 아니한다.

다.

소결

따라서 피고들은 공동하여 원고에게 12,000,000원 및 이에 대하여 피고 1은 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2023. 8. 1.부터, 피고 2 협회는 원고로부터 공제금 지급 청구를 받은 소장 부분 송달일인 2023. 7. 28.부터 60일이 경과한 다음 날인 2023. 9. 27.부터 각 이 판결 선고일인 2024. 8. 9.까지 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안민영