

## 공제금등청구의소

[서울중앙지방법원 2022. 1. 20. 2021나31698]



### 【전문】

【원고, 항소인 겸 피항소인】 원고 1 외 1인 (소송대리인 변호사 한성영)

【피고, 피항소인 겸 항소인】 한국공인중개사협회 (소송대리인 법무법인 청지 담당변호사 이호명)

【피고 보조참가인】 피고보조참가인

【제1심판결】 서울중앙지방법원 2021. 5. 12. 선고 2020가단5104753 판결

【변론종결】 2021. 10. 28.

### 【주문】

】

1. 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 원고들의 항소를 모두 기각한다.
3. 소송 총비용(보조참가로 인한 부분 포함)은 원고들이 부담한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경

과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

【청구취지 및 항소취지】[청구취지]피고는 원고 1에게 32,000,000원, 원고 2에게 20,894,311원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.[항소취지]1. 원고들 제1심 판결 중 원고들 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고 1에게 24,000,000원, 원고 2에게 15,670,734원 및 각 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달일 다음날부터 60일이 경과한 날로부터 이 판결 선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.2. 피고 제1심 판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 위 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 모두 기각한다.

## 【이유】

### 】1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는 아래와 같이 일부 내용을 고치는 것 외에는 제1심 판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

○ 제1심 판결문 제2쪽 아래 2행, 제3쪽 2행, 6행, 12행의 “피고보조참가인”을 “○○○”으로 각 고친다.

○ 제1심 판결문 제5쪽 표 점유자 ‘소외 1’의 해당 점유부분 ‘(호수 1 생략)’를 ‘(호수 3 생략)’로 고친다.

### 2. 당사자들의 주장

#### 가. 원고들의 주장

공인중개사인 ○○○, 소외 2는 이 사건 다가구주택의 가액, 선순위 근저당권 설정액, 다른 임차인의 임대보증금 등 보증금 반환에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대하여 확인, 검토하여 중개의뢰한 원고들에게 정확하게 설명해 주어야 할 주의의무가 있음에도 불구하고 이를 게을리하였다.

이러한 공인중개사들의 과실로 인하여 원고 1은 임대차보증금 중 40,000,000원을, 원고 2는 임대차보증금 중 26,117,889원을 반환받지 못한 손해를 입었다.

따라서, ○○○, 소외 2와 이 사건 공제계약을 체결한 피고는 원고 1에게 ○○○의 과실비율인 80%에 해당하는 금액인 32,000,000원, 원고 2에게 소외 2의 과실비율인 80%에 상응에 해당하는 금액인 20,894,311원과 각 이에 대한 지연

손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

○○○과 소외 2는 소외 3에게 선순위 임대차보증금의 액수를 확인하면서 그에 관한 자료를 요구하였으나 소외 3이 이를 거부하였고, 위와 같은 사정을 원고들에게 설명하였다.

또한 이 사건 다가구주택은 원고들이 입주한 때로부터 상당한 기간이 지난 후 우연한 사정에 의하여 경매가 진행된 것으로서 그 손해의 발생 원인이 중개인의 중개과실에 의한 것인지도 명확하지 않다.

결국 이 사건 각 임대차계약을 중개함에 있어 ○○○과 소외 2의 주의의무위반 등 과실이 있다고 할 수 없으므로, 원고들의 주장은 이유 없다.

가사 ○○○, 소외 2의 중개상 과실이 인정된다고 하더라도 피고의 책임은 상당한 범위 내로 제한되어야 한다.

3. 판 단

가. 일반법리

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, 공인중개사법 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 임대인의뢰인이 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 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 참조).

나. 이 사건에 관한 판단

이 사건 (호수 2 생략) 임대차계약의 경우 중개대상물 확인·설명서의 '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'란에는 "거래당사자는 위 "확인·설명근거자료 등"에 대한 사항을 발급/열람, 검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인/인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 9~12항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함(등기권리증 미제출, 선순위 임대차계약서 제출 불응함)"이라고 기재되어 있고, '㉠ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란에는 "선순위 임대보증금 6억"이라고 기재되어 있는 사실, 이 사건 (호수 1 생략) 임대차계약의 경우 중개대상물 확인·설명서의 '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'란에는 "거래당사자는 위 "확인·설명근거자료 등"에 대한 사항을 발급/열람, 검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인/인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 9~12항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함(등기권리증 미제출)", '㉠ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'란에는 "선순위보증금 : 총 19가구, 총 500,000,000원(본 금액은 임대인의 구술에 의한 총금액이며, 가구별 임대보증금과 임차기간에 관한 내용은 임대인이 자료공개 거부함)"이라고 기재되어 있는 사실은 앞서 인정한 바와 같다.

위 인정사실에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 임대인이 공시되지 않는 임차권의 존부에 관한 정보 제공을 거부할 경우 공인중개사인 ○○○, 소외 2로서는 더 이상 임차권의 존부, 내용을 확인할 방법이 없는 점, ② 이 사건 다가구주택은 5층, 19세대로 이루어져 있어, 원고들로서는 이 사건 다가구주택의 현황 확인 당시 공시되지 않는 임차권이 있다는 점을 알 수 있었다고 보이는 점, ③ 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 임대인의뢰인이 다가구주택의 기존 임대차 내역에 관한 자료제출을 거부할 경우 공인중개사가 그 제출을 다시 촉구하여야 한다거나 보증금을 회수할 수 없는 위험이 있을 수 있다는 것을 고지하고 위와 같은 취지를 명시적으로 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무까지 부담한다고 보기는 어렵고, ○○○, 소외 2는 공인중개사법이 정한 중개인으로서의 확인·설명 의무를 다하였다고 볼 것인 점, ④ 원고들이 중개대상물 확인·설명서에 기재된 바와 같이 임대인인 소외 3이 이 사건 다가구주택 내 존재하는 다른 임차인들의 현황에 대한 자료제출 요구에 불응한 사실을 알고 있었으면서도 이 사건 각 임대차계약을 체결한 것은 자신의 위험 부담과 책임 하에 임대차계약을 체결한 것이라고 보아야 할 것인 점 등을 종합하여 보면, 공인중개사인 ○○○, 소외 2가 원고들에게 이 사건 각 임대차계약 체결 당일을 기준으로 한 이 사건 다가구주택에 관하여 공시되지 아니한 권리관계에 관한 사실, 즉 이 사건 다가구주택 내 존재하는 다른 임차인들의 선순위 임대차보증금의 액수 등에 관하여 고지하지 않았다고 하더라도 이들의 이 사건 임대차계약에 관한 중개 행위에 과실이 있다고 볼 수 없다.

따라서, ○○○, 소외 2에게 각 중개상의 과실이 있음을 전제로 한 원고들의 피고에 대한 위 주장은 받아들일 수 없다.

#### 4. 결 론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없으므로 이를 모두 기각하여야 한다.

제1심 판결 중 피고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각하며, 원고들의 항소는 이유 없어 기각한다.

판사 구광현(재판장) 최호식 이정형