

# 서울중앙지방법원 2024. 10. 25. 선고 2024나12957 판결

【공제금등청구의소】 , [미간행]

## 【전문】

【원고, 피항소인】 ○○○ 주식회사 사내근로복지기금 외 1인 (소송대리인 변호사 한성영)  
【피고, 항소인】 한국공인중개사협회 (소송대리인 법무법인 황앤씨, 담당변호사 김지수)  
【피고보조참가인】 피고보조참가인

## 【대상판결】

【제1심판결】 서울중앙지방법원 2024. 2. 2. 선고 2022가단5382472 판결

## 【주문】

- 제1심판결 중 피고 패소부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.
- 소송 총비용(보조참가 비용 포함)은 원고들이 부담한다.

## 【취지】

청구취지: 피고는 원고 ○○○주식회사 사내근로복지기금(이하 '원고 회사'라 한다)에게 4,800만 원, 원고 2에게 2,800만 원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 60일이 경과한 날로부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.  
항소취지: 주문과 같다.

## 【변론종결】

2024. 9. 27.

## 【이유】

### 1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 제3면 제15행부터 제16행까지를 다음과 같이 고치고, 제4면 제4행부터 제5행까지를 삭제하는 외에는 제1심판결 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

『4) 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 주택 다른 세대에 약 20여건의 임대차계약이 체결되어 있었다.』

### 2. 원고들의 주장

공인중개사는 임대차계약을 체결함에 있어 그 계약이 의도대로 잘 체결되고 이행되는 데 아무런 장애요소가 없는지에 관하여 조사·확인하고 임차인에게 설명할 의무가 있다. 특히, 임대차계약에서 임대차보증금 반환이 핵심이므로, 가액·담보 가치·권리관계 등 임대차보증금 반환에 영향을 미칠 수 있는 사정을 조사·확인하여 임차인에게 설명할 의무가 있다.

그럼에도 불구하고 참가인은 이 사건 계약을 중개하면서 원고들에게 각 세대에서 소액 최우선변제권이 발생할 수 있다는 점 및 원고들의 임대차보증금 반환이 사실상 불가능하다는 점을 제대로 확인·설명하지 않았고, 그로 인하여 원고들은 경매 절차에서 임대차보증금을 전부 또는 일부 회수하지 못하는 손해를 입게 되었다.

따라서 참가인은 공인중개사법 제30조 에 따라 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 개업 공인중개사의 공인중개사법 제30조 에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 참가인과 공제계약을 체결한 피고는 원고들에게 참가인의 고의 또는 과실로 원고들이 입은 각 임대차보증금 상당의 손해액 중 원고들의 과실을 고려하여 그 80%에 해당하는 아래와 같은 금액의 각 공제금 및 그에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

- 원고 회사 청구 금액: 4,800만 원(= 보증금 6,000만 원 × 80%)
- 원고 2 청구 금액: 2,800만 원[(= 보증금 6,000만 원 - 배당금 2,500만 원) × 80%]

### 3. 판단

#### 가. 관련 법리

##### 1) 관련 규정

[공인중개사법]
제25조(중개대상물의 확인·설명)
① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.
1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
제30조(손해배상책임을 보장)
① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
[공인중개사법 시행령]
제21조(중개대상물의 확인·설명)
① 법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.
1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항

2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
6. 벽면·바닥면 및 도배의 상태
7. 일조·소음·진동 등 환경조건
8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

## 2) 관련 판례

부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고( 대법원 2013. 6. 28. 선고 2013다14903 판결 등 참조), 위와 같이 공인중개사법령의 관련 규정들이 중개업자의 중개대상물에 대한 확인·설명 의무의 내용과 방법을 상세히 정한 것은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하는 데 그 입법 취지가 있는 것이므로, 중개업자는 중개대상물의 임대차계약을 중개하면서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 중개대상물의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하고 이를 설명하여야 한다( 대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 등 참조).

한편, 공인중개사법 제2조 제1호, 제3호의 규정에 의하면, 부동산중개업의 대상이 되는 중개행위는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로서, 당사자 사이에 매매 등 법률행위가 용이하게 성립할 수 있도록 조력하고 주선하는 사실행위에 불과하고, 변호사법 제3조에서 규정한 법률 사무와는 구별된다( 대법원 2024. 9. 12. 선고 2024다239364 판결 참조).

### 나. 구체적 판단

1) 앞서 본 공인중개사법 등 관련 규정과 관련 법리에 의하면, 개업 공인중개사인 참가인은 이 사건 계약을 중개할 때 이 사건 (호수 1 생략), (호수 2 생략)의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인인 원고들에게 설명할 의무가 있고, 특히, 원고들이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지에 관하여 설명할 의무가 있다.

2) 살피건대, 앞서 본 기초사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 고려하면, 참가인은 이 사건 계약을 중개할 때 공인중개사로서의 의무를 모두 이행하였다고 판단된다.

① 이 사건 계약 체결 당시 작성된 이 사건 확인·설명서의 ‘소유권 외의 권리사항’란에는 근저당권설정 채권최고액 1,800,000,000원 근저당권자 주식회사 △△은행’이라는 내용이 기재되어 있는바, 참가인은 등기에 의하여 공시되는 중개대상물의 권리관계를 확인하고 설명하였다.

② 다세대주택은 다가구주택과 달리 각 세대별로 독립하여 소유권과 담보권 및 용익권 등 권리 관계가 형성되므로, 다른 구분 세대에 설정된 임차권의 존재는 특별한 사정이 없는 한 당해 구분 세대 임차인의 임대보증금 회수에 영향을 미치지 않는다. 또 1물1권주의의 원칙상 임대차의 중개를 의뢰받은 세대를 제외한 다른 구분 세대를 공인중개사법이 확인·설명 대상인 ‘중개대상물’로 볼 수도 없다. 따라서 공인중개사 등 중개 업무에 종사하는 사람이 다세대주택의 임대차계약을 중개하면서 임차 의뢰인에게 다른 구분 세대의 임대차 현황에 관한 사항을 확인하여 고지할 의무는 없다(원고들은, 다른 세대에 다액의 임대차계약이 체결되어 있어 해당 세대에서 배당받지 못한 공동저당권은 이 사건 (호수 1 생략), (호수 2 생략)의 임대차보증금 배당에 영향을 미치게 되므로, 다가구주택과 관련한 법리가 다세대주택에도 적용되어야 한다는 취지로 주장하나, 앞

서 본 바와 같이 세대별로 독립하여 권리관계가 형성되는 다세대주택을 다가구주택과 동일하게 볼 수 없다).

③ 공동담보로 제공된 부동산에 대하여 어떠한 방식으로 경매가 진행되는지, 어느 부동산이 먼저 매각되는지에 따라 해당 부동산의 임차인이 경매절차에서 임차보증금을 회수하지 못하는 경우가 생길 수 있으나, 이는 공동담보 제도 일반에 존재하는 위험일 뿐 다세대주택인 이 사건 주택의 특유한 사항은 아니고, 여러 경우의 수를 고려하여 원고들이 배당받을 가능성을 분석하여 설명하는 것은 사실행위가 아니라 법률 사무로서 중개인의 업무 범위 밖이다. 또한, 이 사건 계약 체결 당시 작성된 이 사건 확인·설명서에 그러한 공동담보에 관한 사항이 기재되어 있을 뿐 아니라 원고들도 부동산등기사항증명서 등을 통해 공동담보에 관한 사항은 충분히 인식할 수 있었던 점, 공인중개사의 중개행위는 법률 사무와는 구분되는 사실행위인 점을 고려하면, 참가인이 원고들에게 공동담보로 인하여 원고들이 안게 되는 법률상 위험을 상세히 고지하고 설명하지 않았다고 하여 공인중개사의 설명 의무를 이행하지 않은 잘못이 있다고 볼 수도 없다.

3) 따라서 참가인이 이 사건 계약을 중개하면서 고의 또는 중개인으로서의 선관주의 의무를 다하지 않은 과실로 원고들에게 재산상 손해를 발생하게 하였다는 원고들의 주장은 받아들이지 않는다.

라. 원고들의 나머지 주장에 관한 판단

원고들은 나아가 참가인이 소외인 과 공모하여 이 사건 주택의 담보 가치가 원고들의 임대차보증금 반환을 담보하기에 현저히 부족하다는 점에 관하여 원고들을 기망하였다는 취지로도 주장하나, 원고들이 제출한 증거들만으로는 참가인이 이 사건 계약 당시 이 사건 주택의 담보 가치가 부족하였거나 그것을 알고도 원고들에게 이를 고지하지 않았음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장도 받아들이지 않는다.

#### 4. 결 론

그렇다면, 원고들의 피고에 대한 각 청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결 중 이와 결론을 달리한 부분은 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 이를 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

판사 장창국(재판장) 이종민 김소영