

서울중앙지방법원 2024. 2. 2. 선고 2022가단5382472 판결

【공제금등청구의소】 , [미간행]

【전문】

【원 고】 ○○○주식회사사내근로복지기금 외 1인 (소송대리인 변호사 한성영)
【피 고】 한국공인중개사협회 (소송대리인 법무법인 황앤씨 담당변호사 김지수)
【피고보조참가인】 피고보조참가인

【주문】

1. 피고는,
 - 가. 원고 ○○○주식회사 사내근로복지기금에게 36,000,000원,
 - 나. 원고 2 에게 21,000,000원및 위 각 돈에 대하여 2023. 2. 28.부터 2024. 2. 2.까지 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 원고들의 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용은 보조참가로 인한 부분을 합하여 25%는 원고들이, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

【취지】

피고는, 원고 ○○○주식회사 사내근로복지기금(이하 ‘원고 회사’)에게 48,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 60일이 경과한 날로부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하고, 원고 2 에게 28,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 60일이 경과한 날로부터 이 사건 판결 선고일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.

【변론종결】

2024. 1. 12.

【이유】

1. 기초사실

가. 당사자의 지위 등

- 1) 소외인 은, 2017. 11. 1. 원고 회사에게 영등포구 (이하 생략) 소재 □□□ 다세대주택(이하 ‘이 사건 주택’) 중 (호수 1 생략) (이하 ‘이 사건 (호수 1 생략)’)을 ‘임대차기간: 2017. 12. 5.~2019. 12. 4., 임대차보증금: 60,000,000원’으로 정하여, 2017. 12. 19. 원고 2 에게 이 사건 주택 중 (호수 2 생략) 을 ‘임대차기간: 2017. 12. 20.~2019. 12. 19., 임대차보증금: 60,000,000원’으로 정하여 각 임대하였다(이하 합하여 ‘이 사건 계약’).
- 2) 피고보조참가인(이하 ‘참가인’)은 이 사건 계약을 중개한 공인중개사이고, 피고는 참가인이 가입해 있는 부동산공제조합이다(이하 ‘이 사건 공제계약’).
- 3) 이 사건 계약 과정에서 작성된 중개대상물 확인·설명서(이하 ‘이 사건 확인·설명서’) 중 소유권 외의 권리사항 란에는 ‘근저당권설정 채권최고액 1,800,000,000원 근저당권자 주식회사 △△은행 ’이라는 내용이 기재되어 있고, 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항 란은 공란으로 되어 있다. 이 사건 주택의 집합건축물대장에는 위반건축물(전유부 무단 증축)이라는 내용이 기재되어 있는데, 이 사건 확인·설명서의 건축물대장상 위반건축물 여부에는 ‘적법’이라고 표기되어 있다.
- 4) 이 사건 계약 체결 당시 이 사건 주택에 관하여 원고들보다 우선 변제 순위가 앞서는 임차인들의 임대차계약들이 약 20여건 체결되어 있었다.

나. 이 사건 경매 등

- 1) 이 사건 주택에 관하여 2018. 9. 14. 서울남부지방법원 2018타경8306호 로 부동산경매개시결정이 내려졌다.
- 2) 위 사건에서 이 사건 주택은 2,668,000,000원으로 평가되었으나 결국 1,990,000,000원에 매각되었고, 원고들보다 선순위 임차인들이 우선적으로 배당을 받아가는 바람에(위 선순위 임차인들 모두 최우선 소액 변제권 상당액만큼만 배당을 받았다) 원고 회사는 위 사건에서 이 사건 계약의 임대차보증금을 배당받지 못하였고, 원고 2 는 25,000,000원을 배당받았다.

다. 관련 법령

별지 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1에서 19호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

1) 참가인의 의무 위반

가) 법리

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 임대차계약 내역 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 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 임차의뢰인이 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 제30조 에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결).

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), 부동산중개업자가 의뢰인에게 계약체결 여부를 결정하는 데 중요한 자료가 되는 사항에 관하여 그릇된 정보를 제공한 경우, 의뢰인에 대하여 손해배상책임을 부담한다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다42836 판결).

공인중개사로서는 임대인이 관련 자료제공을 거부해 실상을 정확히 알기 어려웠더라도, 다가구주택의 규모와 전체 세대수, 인근 유사 부동산의 임대차보증금 시세에 비추어 임대인이 구두로 알려 준 금액이 실제와 차이가 클 수 있고 상당수의 소액임차인도 있다는 것 정도는 충분히 알 수 있었는데도, 중개대상물 확인·설명서에 임대인이 각 호실별 임대차보증금은 합구한 채 그 합계라고 알려 준 금액을 그대로 적어 주었을 뿐 그 내용이 불충분하거나 부정확할 수 있음은 알리지 않았으므로 임차인에게 그릇된 정보를 전달한 것이라고 볼 수 있고, 다가구주택에서 먼저 대항력을 취득한 임차인의 보증금이 얼마나 되는지 또는 소액임차인의 수가 어느 정도인지는 임차인이 보증금을 돌려받지 못할 위험성을 따져보고 계약체결 여부를 결정하는 데 중요한 사항이므로, 기존 임차인들의 실제 보증금 합계액이 임대인이 공인중개사를 통해 알려 준 것보다 훨씬 많고 그중 상당수의 임차인들이 소액임차인에 해당할 수 있다는 것을 임차인이 알았다면 다가구주택을 임차하지 않았을 개연성은 충분하므로, 이 경우 공인중개사의 중개계약상 의무 위반을 인정할 수 있다(대법원 2022. 6. 30. 선고 2022다212594 판결).

국가가 법률을 두어 일정한 자격이 있는 사람에 한해서 중개 수수료를 받고 영업을 할 수 있도록 하여 이러한 업무 분야에 독점권을 부여한 취지는, 계약 당사자가 전형적으로 노출될 수 있는 계약상의 위험에 대해서 미리 검토하여 설명 받음으로써 위험을 최소화하거나 회피할 수 있는 기회를 보장하여 투명하고 공정한 계약제도에 의한 법치주의를 실현하기 위한 것이다. 한편 임대차에서는 임대차 종료시 임차인의 보증금 회수 가능성이 임차인에게 가장 우선하는 관심사이므로, 공인중개사는 선관주의의무로써 권리관계를 파악하고 분석하여 계약 시점을 기준으로 보증금 회수 가능성과 손해의 위험성에 대해서 설명할 의무가 있다(대법원 2021. 12. 16. 자 2021다280620 판결 , 서울중앙지방법원 2021. 11. 26. 선고 2020나57501 판결).

나) 판단

앞서 본 인정 사실에 의하면, 참가인은 이 사건 주택과 관련하여 등기부로 공시되는 권리관계만 기재하고 나머지 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 공인중개사법 시행규칙 16조 가 정한 이 사건 확인·설명서에 기재하지 않았고, 소외인 에게 그 권리관계 상태에 관한 자료를 요구하지도 않았다. 중개대상물 확인·설명서에 공시되지 않는 권리를 설명하고 기재하도록 한 것은 공시되는 권리관계와 다름없이 임차인의 보증금 회수를 좌우하는 권리관계이므로, 등기부와 같이 객관적 자료가 제시되지 않는 경우 참가인으로서의 호실의 수량, 등기된 전세금 등으로 추정되는 보증금 총액을 분석하여 원고들이 추가로 계약할 경우 보증금이 배당될 수 있는지 분석하고 설명하여야 한다. 그런데 참가인은 이 사건 계약의 보증금을 회수할 수 없는 위험이 있다는 것을, ‘대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항’란에 ‘임대인에게 자료 요구하였으나 그 요구에 불응함’이라고 기재하거나, ‘공시되지 않는 권리사항’란에 ‘선순위 임대차 수량 및 보증금 총액이 불분명하여 보증금 회수 못할 위험성 있음’이라고 기재하는 등의 방법으로 원고들에게 고지하지 않았다. 아울러 참가인은 이 사건 주택 건축물대장의 위반건축물이라는 내용을 확인하지 않은 채 이 사건 확인·설명서의 건축물대장상 위반건축물 여부에 적법이라고 표기하였다.

따라서 참가인은 공인중개사법 30조 1항 , 25조 1항 , 같은 법 시행령 21조 2항 및 3항 을 위반하여 원고들에게 임대차보증금 회수에 장애가 되는 사정들을 설명하지 않았다고 보는 것이 타당하다.

(한편 원고들은 더 나아가 참가인이 소외인 과 공모하여 이 사건 주택의 담보가치가 원고들의 임대차보증금 반환을 담보하기에 현저히 부족하다는 점에 관하여 원고들을 기망하였다는 취지로 주장한다. 원고들이 제출한 증거들만으로는 참가인이 이 사건 계약 당시 이 사건 주택의 담보가치가 부족함을 알고도 원고들에게 이를 고지하지 않았다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 이 부분 주장은 이유 없다).

2) 인과관계

가) 피고는 원고 회사의 손해 중 원고 회사가 확정일자 및 전입신고 요건을 갖추지 못하여 이 사건 경매절차에서 배당받지 못한 소액 임차인 최우선 변제권 상당액과 참가인의 의무위반 사이에 상당인과관계가 없다고 주장한다.

나) 앞에서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 원고들의 손해와 참가인의 의무위반 사이에 상당인과관계가 있다고 보는 것이 타당하다.

(1) 원고 회사는 주택임대차보호법상 최우선 소액 변제권을 행사할 수 없는 법인인 것으로 보이고, 이 사건(호수 1 생략)에 관하여 전세권설정등기를 마쳤다.

(2) 임대차보증금을 회수할 가능성은 임차인이 임대차계약 체결 여부 및 임대차보증금의 액수를 결정하는 데 가장 중요한 요소 중 하나라 할 것이므로, 원고들로서는 이 사건 계약 체결 당시 약 20명의 선순위 임차인들이 있고, 이 사건 경매로 위 선순위 임차인들조차 최우선 소액 변제권 상당액만을 배당받을 수 있었다는 것을 알았다면 이 사건 계약을 체결하지 아니하였거나 그 임대보증금의 액수를 대폭 낮추었을 것이라 보는 것이 합리적이다.

(3) 공인중개사에게 중개대상물 확인·설명의무를 부과한 목적은 앞서 관련 법리에서 본 바와 같이 그를 신뢰한 임차 의뢰인으로 하여금 임대차계약이 종료된 후에 그 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 신중히 판단할 수 있게 하는데 있다(대법원 2022. 3. 11. 자 2021다299631 판결).

(4) 다가구주택에 관한 경매절차에서는 일반적으로 임차인이 다수이고 유찰이 빈번하여 매각가액이 크게 저감됨에 따라 매각가액이 해당 다가구주택을 통상적인 거래로 매도하였을 때의 가격보다 낮을 수 있고, 실제 이 사건 주택 역시 감정평가액에 하회하는 수준에서 매각되었다. 공인중개사로서는 부동산중개행위를 함에 있어서 위와 같은 부동산 경매정보에 대한 접근이 업무상 용이하고, 그런 정보들의 일반적 경향에 대해서 잘 알고 있다고 할 것인데, 참가인은 원고들에게 이러한 사정을 포함하여 이 사건 주택의 시세에 관한 정보는 제공하지 않았다.

3) 소결

피고는 이 사건 공제계약에 따라 원고들에게 원고들이 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

나. 손해배상책임의 범위

1) 법리

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 게을리한 부주의가 인정되고 그것이 손해 발생 및 확대의 원인이 되었다면, 피해자인 중개의뢰인에게 과실이 있는 것으로 보아 과실상계를 할 수 있다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결).

2) 판단

앞에서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 피고의 책임을 60%로 제한하기로 한다.

가) 원고들은 주택임대차보호법 제3조의6 이 정한 정보의 제공 등의 요청을 하지 않았다. 다만 참가인 역시 원고들로부터 권한을 위임받아 위 요청 등의 행위를 할 수 있었음에도 이를 하지 않은 점을 아울러 고려하기로 한다.

나) 이 사건 주택은 아파트와 달리 그 시세를 쉽게 알기 어렵고, 이미 상당한 액수의 근저당권 및 선순위 임대차 계약이 설정, 체결되어 있었다. 이러한 상황이라면 원고들로서는 중개인의 설명만을 듣고 이 사건 계약을 체결할 것이 아니라, 중개인 또는 임대인 측에게 선순위임차권의 존부 및 그 보증금 액수 등을 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나, 스스로 이 사건 주택의 현재 시가를 확인하여 이를 기초로 계약 체결 여부를 신중히 결정하였어야 함에도 불구하고, 중개업자인 참가인만을 믿고 이 사건 계약을 체결하고 보증금을

지급하였다.

다) 원고들이 이 사건 주택의 형태에 비추어 이 사건 계약 체결 당시 공실이더라도 추후 최우선변제권을 취득한 소액임차인이 생길 수 있다는 사정을 어느 정도 예측할 수 있었다고 하더라도, 원고들과 참가인의 지위 등에 비추어 보면, 참가인이 원고들보다 위와 같은 예측을 더 잘할 수 있다는 사정도 아울러 참작하여야 한다.

라) 참가인이 이 사건 계약을 체결하고 받은 중개수수료는 48만 원에 불과하다.

다. 소결론

피고는 원고 회사에게 36,000,000원(=이 사건 임대차보증금 60,000,000원×0.6), 원고 2 에게 21,000,000원 [=35,000,000원(=이 사건 임대차보증금 60,000,000원-배당금 25,000,000원)×0.6] 및 위 각 돈에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2022. 12. 29.로부터 60일이 경과한(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870 판결) 2023. 2. 28.부터 피고가 그 이행의무의 존재여부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당한 이 판결선고일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고들의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하며, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 한응희