

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2013가단56362 손해배상(기)
원 고 이○△
송달장소
피 고 정◆◆
변 론 종 결 2014. 5. 21.
판 결 선 고 2014. 6. 20.

주 문

1. 피고는 원고에게 28,000,000원 및 이에 대하여 2013. 12. 24.부터 2014. 6. 20.까지는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 1/2은 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 70,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 대구 남구에서 '○○○공인중개사사무소'라는 상호로 부동산중개업을 하는 피고의 중개로 2011. 12. 14. 대구 수성구 411-2 대 330.2㎡(이하 '이 사건 대지'라 한다) 지상 다가구주택(13가구, 이하 '이 사건 다가구주택'이라 한다)의 소유자인 류○△과 사이에 이 사건 다가구주택의 일부인 2층 남동쪽 201호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 다음과 같은 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하고, 류○△에게 보증금 7,000만 원을 지급하였다.

- 보증금: 7,000만 원
- 임대차기간: 2011. 12. 24.~2013. 12. 23.
- 차임: 매월 10만 원(관리비 포함)

나. 원고는 2011. 12. 27. 이 사건 주택으로 전입신고를 마치고, 그 무렵 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 받았다.

다. 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 대지 및 다가구주택(이하 통틀어 '이 사건 다가구주택'이라고만 한다)에는 채권최고액 5억 2,000만 원, 채무자 류○△, 근저당권자 대봉새마을금고인 선순위 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)이 설정되어 있었다[이후 이 사건 근저당권의 채무자는 2012. 1. 13. 이○○로 변경되었고(이○○는 2011. 9. 23. 류○△으로부터 이 사건 다가구주택을 9억 9,000만 원에 매수하여 2012. 1. 13. 소유권이전등기를 마친 자로 이 사건 다가구주택을 매수하면서 매매대금의 지급에 갈음하여 이 사건 근저당권의 피담보채무를 인수한 것으로 보인다), 이 사건 근저당권은

2012. 7. 27. 대구성서신용협동조합(이하 '신협'이라고만 한다)으로 이전되었다].

라. 한편, 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 다가구주택의 임대현황은 다음 표 기재와 같다.

순번	임차인	가구	보증금
1	신○○○	202호	65,000,000원
2	남○○○	203호	20,000,000원
3	○○○	205호	3,000,000원
4	○○○	206호	5,000,000원
5	장○○○	301호	40,000,000원
6	김○○○	302호	70,000,000원
7	○○○	303호	3,000,000원
8	서○○○	305호	60,000,000원
9	○○○	306호	10,000,000원
10	이○○○	501호	110,000,000원
11	○○○	502호	공실
12	○○○	503호	5,000,000원
보증금 합계			391,000,000원

마. 이 사건 임대차계약 당시 원고에게 교부된 중개대상물 확인·설명서의 '소유권 외의 권리사항'란에는 이 사건 다가구주택에 이 사건 근저당권이 설정되어 있다는 내용이 기재되어 있고, '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에는 "본 건물은 다가구주택으로서 다수의 임차인과 임차보증금이 있음."이라고 기재되어 있다.

바. 이 사건 근저당권자인 신협의 신청으로 2013. 3. 15. 이 사건 다가구주택에 대하여 대구지방법원 2013타경5749호로 임의경매개시결정이 내려졌고, 위 경매절차에서 이 사건 다가구주택은 8억 5,100만 원에 매각되었다(위 경매절차에서의 감정평가액은 약 9억 4,149만 원이었다).

사. 위 경매절차에서 2013. 11. 5. 배당기일이 열렸고, 집행비용을 공제한 실제 배당할 금액 844,520,739원은 다음과 같이 배당되어 후순위에 있던 원고는 보증금 7,000만 원 전액을 회수하지 못하게 되었다.

순번	배당순위	채권자	전-후 ¹⁾	배당이유	배당액
1	1	김○○(205호)	후	소액임차인	19,000,000원
2	1	김●○(502호)	후	소액임차인	19,000,000원
3	1	남○○(203호)	전	소액임차인	19,000,000원
4	1	사●○(206호)	후	소액임차인	19,000,000원
5	1	장○○(301호)	전	소액임차인	19,000,000원
6	1	최○○(306호)	후	소액임차인	19,000,000원
7	1	홍○○(303호)	후	소액임차인	19,000,000원
8	1	황○○(503호)	후	소액임차인	19,000,000원
9	2	신협		신청채권자(근저당권자)	520,000,000원
10	3	서○○(305호)	전	확정일자 임차인	60,000,000원
11	4	신○○(202호)	전	확정일자 임차인	65,000,000원
12	5	장○○(301호)	전	확정일자 임차인	21,000,000원 ²⁾
13	6	김●○(302호)	전	확정일자 임차인	26,520,739원 ³⁾
합계액					844,520,739원

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증(가지번호 포함), 을 제2 내지 5호증(가지번호 포함), 변론 전체의 취지

1) 이 사건 임대차계약 당시 이미 입주해 있던 임차인들은 '전'으로, 이 사건 임대차계약 이후 입주한 임차인들은 '후'로 표시한다.
 2) 보증금 4,000만 원 중 1,900만 원은 소액임차인으로서 나머지 2,100만 원(= 4,000만 원 - 1,900만 원)은 확정일자 임차인으로서 배당받았다.
 3) 보증금 7,000만 원 중 26,520,739원을 배당받아 결과적으로 보증금 중 43,479,261원(= 7,000만 원 - 26,520,739원)을 회수하지 못하게 되었다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 손해배상책임의 발생

(1) 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의 퇴인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는 데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의 퇴인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대인의 퇴인에게 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 임차의 퇴인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 정한 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건'의 권리 사항'란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대인의 퇴인이 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 임차의 퇴인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결 참조).

(2) 이 사건 임대차계약 당시 이 사건 다가구주택에는 채권최고액 5억 2,000만 원인 선순위 근저당권이 설정되어 있었고, 다른 임차인들의 보증금 합계액이 3억 9,100만 원이었다(위 채권최고액과 보증금의 합계액만으로도 9억 1,100만 원으로 당시 이 사건 다가구주택의 거래가액인 9억 9,000만 원에 육박한다). 그리고 기존에 극히 소액

의 보증금만을 지급하고 입주해 있던 5가구[205호(300만 원), 206호(500만 원), 303호(300만 원), 306호(1,000만 원), 503호(500만 원)]나 공실(502호)에는 임대인의 자금사정에 따라 언제든지 다른 소액임차인들이 최우선변제권을 행사할 수 있는 금액 상당의 보증금을 지급하고 입주할 가능성이 있는 상황이었다[실제로 이 사건 임대차계약 체결 후 위 6가구에는 모두 최우선변제권을 행사할 수 있는 금액(1,900만 원) 이상의 보증금을 지급한 소액임차인들이 입주하였고, 그들은 위 배당절차에서 1,900만 원씩(합계 1억 1,400만 원)을 배당받았다]. 이러한 사정에다 경매가 진행될 경우 경매목적물이 감정평가액보다 현저히 낮은 금액에 매각되는 사례가 비일비재하다는 점까지 아울러 고려하면, 이 사건 근저당권에 기한 경매가 진행될 경우 소액임차인이 아닌 원고는 보증금 전액을 회수하지 못할 위험성이 상당히 높은 상태에 있었다.⁴⁾ 그럼에도 불구하고 피고는 이 사건 임대차계약을 중개하는 과정에서 다른 임차인들의 임대차계약내역에 관한 구체적인 근거자료를 제시하지 않은 채 이 사건 다가구주택에 다수의 임차인과 보증금이 있다는 내용의 막연한 설명만을 하였을 뿐만 아니라 잠재된 위험이 현실화될 가능성을 전혀 고려하지 않은 채 만연히 보증금을 회수하는 데 별다른 문제가 없을 것이라고 잘못된 설명을 하였고, 그 결과 원고로 하여금 자신이 감당하여야 할 위험성의 정도나 범위에 관하여 충분히 인식하지 못한 상태에서 이 사건 임대차계약 체결에 이르게 하여 결국 보증금 상당액의 손해를 입게 하였다. 따라서 피고는 공인중개사법 제 30조에 따라 중개업자로서의 확인·설명 의무 위반으로 인하여 원고에게 발생한 위 재산

4) 피고는, 이 사건 임대차계약일 현재의 이 사건 근저당권의 실제 피담보채무액이나 이 사건 다가구주택의 임대현황에 비추어 보았을 때 원고가 보증금을 회수하지 못할 위험성이 전혀 없는 상황이었다는 취지의 주장을 하고 있다. 그러나 보증금을 회수하지 못할 위험성을 판단할 때는 임대차계약 당시 잠재되어 있는 위험이 현실화될 가능성까지 아울러 고려하여야 한다. 이 사건 임대차계약 당시 잠재되어 있던 여러 위험이 현실화될 가능성을 고려하였을 때 원고가 장래 보증금을 회수하지 못할 위험성이 상당히 높은 상태였고, 실제로 잠재되어 있던 위험이 현실화됨으로써 원고는 보증금 전액을 회수하지 못하게 되었다(원고보다 선순위인 김○조차도 보증금 중 대부분을 회수하지 못하였다). 따라서 이와 다른 전체에 선 피고의 주장은 받아들여지지 않는다.

상 손해를 배상할 책임이 있다(피고는, 다른 임차인들의 임대차계약내역을 확인하여 이를 원고에게 상세히 설명하였다고 주장하나 피고가 제출한 증거들만으로는 피고가 중개업자로서의 확인·설명 의무를 다하였다고 인정하기에 부족하다. 따라서 중개업자로서의 확인·설명 의무를 다하였음을 전제로 한 피고의 주장은 받아들이지 않는다).

나. 책임의 제한

(1) 부동산 거래당사자가 중개업자에게 부동산거래의 중개를 위임한 경우, 중개업자는 위임취지에 따라 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무가 있고 그 주의 의무를 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 중개함에 있어 진정한 권리자인지 여부 등을 조사·확인할 의무를 다하지 못함으로써 중개의뢰인에게 발생한 손해에 대한 배상의 범위를 정함에 있어 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).

(2) 원고로서도 막연하게나마 이 사건 다가구주택에 다른 임차인들이 다수 존재한다는 설명을 들었으므로, 임대인이나 중개인에게 다른 임차인들의 임대차계약내역을 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나 스스로 이를 면밀히 확인하여 보증금의 회수 가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약 체결 여부를 신중히 결정하였

어야 함에도 불구하고 이를 게을리 한 채 중개인의 막연한 설명만을 믿고 선불리 임대차계약을 체결하고 보증금을 지급한 잘못이 있고, 원고의 이러한 과실도 이 사건 손해 발생 및 확대의 주요한 원인이 되었다고 할 것이므로, 이러한 점을 참작하여 피고의 책임을 40%로 제한한다.

다. 소결론

그렇다면, 피고는 원고에게 2,800만 원(= 7,000만 원 × 40%) 및 이에 대하여 위 배당기일인 2013. 11. 5.⁵⁾ 후로서 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2013. 12. 24.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2014. 6. 20.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 20%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 일부 인용한다.

판사 박영기

5) 불법행위로 인한 손해배상채무의 지연손해금의 기산일은 불법행위 성립일임이 원칙이고, 불법행위에 있어 위법행위 시점과 손해발생 시점 사이에 시간적 간격이 있는 경우에는 손해발생 시점이 기산일이 된다고 할 것인데(대법원 2012. 2. 23. 선고 2010다97426 판결 참조), 여기서 '손해발생 시점'은 단지 관념적이고 부동적인 상태에서 잠재적으로만 존재하고 있는 손해가 그 후 현실화되었다고 볼 수 있는 때, 즉 손해의 결과 발생이 현실적인 것으로 되었다고 할 수 있는 때로 보아야 한다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2010다54566 판결 참조). 위 법리에 비추어 보면, 이 사건에서 원고의 손해는 위 배당기일에 배당표가 확정됨으로서 비로소 결과 발생이 현실화되었다고 할 것이다(대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다102940 판결 취지 참조).