

## 손해배상(기)

[대법원 2012. 1. 26. 2011다63857]



### 【판시사항】

- [1] 다가구주택 일부에 관한 임대차계약을 중개하는 중개업자가 임차의뢰인에게 부담하는 의무의 내용 및 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상 손해를 발생하게 한 경우, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조에 의한 손해배상책임을 부담하는지 여부(적극)
- [2] 중개업자 甲이 다가구주택 일부에 관하여 임대의뢰인 乙과 임차의뢰인 丙의 임대차계약을 중개하면서 丙에게 다른 임차인의 임대차보증금 등에 관한 사항을 확인하여 설명 등을 하지 않았는데, 그 후 개시된 경매절차에서 丙이 다른 소액임차인 등보다 후순위에 있어서 임대차보증금을 배당받거나 반환받지 못한 사안에서, 甲 및 甲과 공제계약을 체결한 한국공인중개사협회의 손해배상책임을 인정한 사례

### 【판결요지】

- [1] 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 아니고, 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, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 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 임대의뢰인이 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 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다.
- [2] 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라 한다)에서 정한 중개업자 甲이 다가구주택 일부에 관하여 임대의뢰인 乙과 임차의뢰인 丙의 임대차계약을 중개하면서 丙에게 부동산 등기부에 기재된 근저당권의 채권최고액을 고지하고 임대차계약서의 특약사항에 이를 기재하였으나, 다가구주택에 거주하던 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차계약의 시기와 종기 등에 관한 사항을 확인하여 설명하지 않았고 근거자료를 제시하지도 않았으며, 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에도 이를 기재하지 않았는데, 그 후 위 다가구주택에 관하여 개시된 경매절차에서 다가구주택의 다른 소액임차인 등은 배당을 받았으나 丙은 이들보다 후순위에 있어 임대차보증금 반환채권을 배당받지 못하였고 乙에게서도 임대차보증금을 반환받지 못한 사안에서, 공인중개사법 제30조에 의하여 甲 및 甲과 공제계약을 체결한 한국공인중개사협회의 손해배상책임을 인정한 사례.

**【참조조문】**

- [1] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것) 제25조 제1항, 제2항, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제21조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조
- [2] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것) 제25조 제1항, 제2항, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제21조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조

**【전문】**

**【원고, 피상고인】**

**【피고, 상고인】**

**【원심판결】** 서울중앙지법 2011. 7. 1. 선고 2011나13219 판결

**【주문】**

**】**

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들이 부담한다.

**【이유】**

**】** 상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2011. 4. 12. 법률 제10580호로 개정되기 전의 것, 이하 '공인중개사법'이라 한다) 제25조 제1항, 제2항, 같은 법 시행령 제21조, 같은 법 시행규칙 제16조에 의하면, 중개업자는 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 권리관계 등을 확인하여 이를 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 그 확인·설명을 위하여 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성할 때에는 위 확인·설명사항을 같은 법 시행규칙 제16조가 정한 서식에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 하며, 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고 위 중개대상물확인·설명서에 그 사실을 기재하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.

그리고 위 중개대상물 확인·설명서에 대한 서식에는 중개대상물의 권리관계란에 '등기부 기재사항' 이외에 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'을 기재하도록 하고 있다.

이와 같이 공인중개사법령의 관련 규정들이 중개업자의 중개대상물에 대한 확인·설명 의무의 내용과 방법을 상세히 정한 것은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하는 데 그 입법취지가 있는 것이다.

따라서 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, 임대차의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인 정보에 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 임대차의뢰인이 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 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다.

원심판결 이유와 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, 이 사건 다가구주택은 소외인의 소유로서 총 13세대가 입주할 수 있는 형태이고, 이미 이 사건 다가구주택에 관하여 채권최고액 합계 2억 3,200만 원의 각 근저당권이 설정되어 있는 상태에서, 원고는 2009. 1. 6. 소외인과 이 사건 다가구주택 중 301호에 관하여 임대차보증금을 7,000만 원으로 정하여 이를 임차하기로 하는 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, 피고 1은 공인중개사법에 의한 중개업자로서 이 사건 임대차계약을 중개하면서 원고에게 당시 이 사건 다가구주택의 부동산 등기부에 기재된 근저당권에 관하여는 채권최고액을 고지하고 이를 임대차계약서의 특약사항에 기재하였으나, 이 사건 다가구주택에 당시 거주하던 다른 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차계약의 시기와 종기 등에 관한 사항을 확인하여 원고에게 설명하지 않았고 그 근거자료를 제시하지도 않았으며, 이 사건 임대차계약체결 시에 공인중개사법령에 따라 원고에게 교부한 중개대상물 확인·설명서의 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항'란에도 이를 전혀 기재하지 아니한 사실, 그 후 이 사건 다가구주택에 관하여 경매절차가 개시되었으며, 위 경매절차에서 이 사건 다가구주택의 소유임차인, 근저당권자, 확정일자를 받은 임차인 등이 배당을 받았으나 원고는 이들보다 후순위에 있어 임대차보증금 반환채권에 관하여 배당을 받지 못하였고, 소외인으로부터도 임대차보증금을 반환받지 못한 사실, 피고 한국공인중개사협회는 피고 1과 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 판시와 같은 공제계약을 체결한 사실을 알 수 있는바, 위 법리에 위 사실관계를 비추어 보면, 피고들은 연대하여 원고에게 이 사건 임대차계약과 관련하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

원심판결의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 부분이 있으나 피고들의 원고에 대한 위 손해배상책임을 인정한 원심의 결론은 이를 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 부동산중개업자의 중개목적물에 관한 권리관계의 확인·설명 의무의 범위에 관한 법리오해의 위법이 없다.

## 2. 상고이유 제2점, 제4점에 대하여

이 부분 상고이유의 주장은 결국 사실심인 원심의 전권사항에 속하는 증거의 취사선택이나 사실인정을 탓하는 것이므로 적법한 상고이유가 될 수 없다.

## 3. 상고이유 제3점에 대하여

원심판결 이유와 기록에 의하면, 원고가 이 사건 임대차보증금을 반환받지 못하는 손해가 발생한 원인은 소외인이 이 사건 임대차계약 당시 원고에게 그 판시의 근저당권을 말소하기로 한 약정을 이행하지 못한 사정뿐만 아니라 이 사건 경매절차에서 이 사건 다가구주택에 거주하는 임차인들의 임대차보증금 반환청구채권이 원고의 이 사건 임대차보증금 반환청구채권보다 우선변제되는 지위에 있는 사정이 경합하여 일어난 것임을 알 수 있고, 원심이 피고들의 원고에 대한 손해배상책임을 인정한 조치에는 그러한 취지의 판단이 포함되어 있으므로 피고 1의 판시와 같은 사실로 인해 원고가 위와 같은 손해를 입었다는 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 불법행위의 인과관계에 관한 법리오해의 위법이 없다.

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자의 부담으로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 신영철(재판장) 박일환 민일영 박보영(주심)

## 공제금

[대법원 2014. 7. 10. 2012다42154]



### 【판시사항】

- [1] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조 제1항에서 정한 '중개행위'에 해당하는지 판단하는 기준 / 매매계약을 알선한 중개업자가 계약 체결 후 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 경우, 그러한 중개업자의 행위가 중개행위의 범주에 포함되는지 여부(적극)
- [2] 공인중개사인 甲이 乙의 자금 부족 사정을 알면서도 중도금 지급기일 전까지 전매할 수 있음을 전제로 적극 매수를 권유하여 乙이 甲의 중개로 丙과 부동산 매매계약을 체결하였으나 부동산이 전매되지 아니하자 중도금과 잔금을 마련할 수 없게 된 乙이 계약금을 포기하고 매매계약을 해제한 사안에서, 甲의 행위는 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조 제1항에서 정한 '중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때'에 해당한다고 한 사례

### 【판결요지】

- [1] 어떠한 행위가 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것) 제30조 제1항에서 정한 중개행위에 해당하는지는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때, 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사를 기준으로 판단할 것이 아니라, 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단하여야 한다. 따라서 매매계약을 알선한 중개업자가 단순히 계약의 체결만을 알선하는 데 그치지 아니하고 계약 체결 후에도 중도금 및 잔금의 지급, 목적물의 인도 및 소유권이전등기의 경료 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 경우에, 그러한 중개업자의 행위는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위로서 중개행위의 범주에 포함된다.
- [2] 공인중개사인 甲이 乙의 자금 부족 사정을 알면서도 중도금 지급기일 전까지 부동산을 전매할 수 있음을 전제로 적극적으로 매수를 권유하여 乙이 甲의 중개로 丙과 부동산 매매계약을 체결하였으나 잔금 지급기일이 지나도록 부동산이 전매되지 아니하자 중도금과 잔금을 마련할 수 없게 된 乙이 계약금을 포기하고 매매계약을 해제한 사안에서, 위 매매계약에 대한 甲의 관여는 매매계약이 체결됨으로써 종료하는 것이 아니라 부동산의 미등기전매 내지 이를 통한 乙의 중도금과 잔금 지급 등의 계약상 의무가 원만하게 이행될 수 있도록 계속되는 것으로 예정되어 있었고, 甲은 부동산의 미등기전매 가능성에 관하여 제대로 확인하지 아니하고 乙에게 미등기전매의 실현 가능성이 매우 높은 것처럼 그릇된 정보를 제공하면서 부동산의 매수를 적극 권유함으로써 乙로 하여금 매수자금이 부족한 상태에서 매매계약 체결에 이르게 하고, 그 결과 계약금 외의 나머지 대금을 마련하지 못한 乙로 하여금 매매계약의 해제로 계약금을 잃게 되는 손해를 입게 하였으므로, 甲의 행위는 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조 제1항(2014. 1. 28. 법률 제12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것)에서 정한 '중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한

때'에 해당한다고 한 사례.

**【참조조문】**

- [1] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것) 제2조 제1호(현행 공인중개사법 제2조 제1호 참조), 제30조 제1항(현행 공인중개사법 제30조 제1항 참조)
- [2] 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것) 제2조 제1호(현행 공인중개사법 제2조 제1호 참조), 제30조 제1항(현행 공인중개사법 제30조 제1항 참조)

**【참조판례】**

- [1] 대법원 2007. 2. 8. 선고 2005다55008 판결(공2007상, 427), 대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다102940 판결(공2013하, 1306)

**【전문】**

**【원고, 상고인】**

**【피고, 피상고인】** 한국공인중개사협회 (소송대리인 법무법인 화산 담당변호사 엄장섭)

**【원심판결】** 서울중앙지법 2012. 5. 4. 선고 2011나45162 판결

**【주문】**

】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원 합의부에 환송한다.

**【이유】**

】 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라 한다) 제2조 제1호는 "중개라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다"라고 규정하고 있고, 제30조 제1항은 "중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다"라고 규정하고 있다.

여기서 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때, 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사를 기준으로 판단할 것이 아니라, 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단하여야 한다.

따라서 매매계약을 알선한 중개업자가 단순히 계약의 체결만을 알선하는 데 그치지 아니하고 계약 체결 후에도 중도금 및 잔금의 지급, 목적물의 인도 및 소유권이전등기의 경료 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 경우에, 그러한 중개업자의 행위는 객관적으

로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위로서 중개행위의 범주에 포함된다(대법원 2007. 2. 8. 선고 2005다55008 판결, 대법원 2013. 6. 27. 선고 2012다102940 판결 등 참조).

2. 원심판결 이유 및 적법하게 채택된 증거들에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 영어교사로 근무하던 학교의 학부형으로 알게 된 공인중개사 소외 1에게 3억 5,000만 원 정도의 자금을 투자하여 수익을 얻을 수 있는 부동산을 소개하여 달라고 부탁하였고, 소외 1로부터 몇 차례 부동산을 소개받았으나 자금 부족을 이유로 거절하여 오던 중 하남시 (주소 생략) 전 830㎡ 및 그 지상 건물(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 소개받았다.

나. 원고는 자금 부족을 이유로 이 사건 부동산의 매수를 주저하였으나, 소외 1로부터 이 사건 부동산을 매수할 예정인 다른 사람이 있으니 매매대금 전액을 마련하지 못하더라도 계약금만 지급한 후 중도금 지급기일 전에 이를 전매하는 방법으로 더 이상의 자금 없이 전매차익 상당의 이익을 얻을 수 있다는 적극적인 권유를 받고, 이 사건 부동산을 매수하기로 하였다.

다.

원고는 2010. 3. 10. 소외 1의 중개로 소외 2와 사이에 이 사건 부동산을 12억 5,000만 원에 매수하되, 계약금 1억 2,000만 원은 계약 당일, 중도금 3억 5,000만 원은 2010. 4. 15.에, 잔금 7억 8,000만 원은 2010. 5. 20.에 각 지급하기로 하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하고, 같은 날 계약금 1억 2,000만 원을 소외 2에게 지급하였는데, 매매계약서의 매매대금란에는 실제보다 높은 13억 8,000만 원이 매매대금으로 기재되어 있고, 매수인란에는 '원고 외 1'로 기재되어 있다.

라. 한편 원고는 소외 2가 당초 약정과 달리 매매계약서에 기재된 매매대금의 지급을 요구할 것에 대비하여 소외 2로부터 그 차액에 관한 현금보관증을 작성받아 보관하였고, 이 사건 부동산의 전매에 따라 소외 2가 매매계약서에 기재된 매매대금을 기준으로 양도소득세를 납부하게 될 것에 대비하여 양도소득세 중 일부로 2,000만 원을 소외 1에게 보관하게 하였다.

마. 소외 1은 이 사건 매매계약의 체결 이후 전득자나 공동매수인을 구하기 위하여 노력하였으나 소외 1이 말한 것과 달리 중도금 지급기일 이전까지 이 사건 부동산의 전매가 이루어지지 아니하였다.

이에 원고는 소외 1의 권유에 따라 이 사건 매매계약의 해제를 막기 위하여 중도금의 일부라도 지급하려 하였으나, 소외 2의 수령 거부로 지급하지 못하게 되자 잔금 지급기일에 중도금과 잔금을 함께 지급하기로 하였다.

바. 잔금 지급기일 무렵까지도 이 사건 부동산이 전매되지 아니하자, 소외 1은 2010. 5. 18.경 원고의 동의를 받지 않고 원고의 명의로 소외 2에게 '잔금 지급기일을 2010. 6. 21.로 연기하여 주면 2,000만 원을 추가로 지급하겠다.

연기된 기일까지도 대금을 지급하지 못하면 중도금 지급기일 이후부터 연 25%의 비율로 계산한 지연손해금을 추가로 지급하겠다.

'는 내용의 통고서를 보낸 다음, 원고에게 추인해 줄 것을 요청하였으나 원고는 이를 거부하였다.

사. 결국 잔금 지급기일이 지나도록 이 사건 부동산의 전매는 이루어지지 않았고, 원고는 중도금 및 잔금을 마련할 수 없게 되자 2010. 5. 24. 이미 지급한 계약금을 포기하고 이 사건 매매계약을 해제한다는 통지를 하여 그 무렵 소외 2에게 위 통지가 도달하였다.

아. 소외 1은 2010. 9. 13. 원고와 사이에, 이 사건 매매계약에 관한 계약 중용 및 계약금의 반환에 대한 책임이 소외 1에게 있음을 확인하고, 이 사건 매매계약의 해제로 인하여 원고가 입은 계약금 상당의 손해를 배상하기로 합의하였다.

자. 소외 1은 공인중개사법 제30조에 따라 그가 중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 함으로써 발생하는 손해배상책임을 보장하기 위하여 피고와 공제기간 2010. 1. 6.부터 2011. 1. 5.까지, 공제금액 1억 원으로 정한 공제계약을 체결하였다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

가. 중개업자인 소외 1은 원고가 이 사건 부동산을 매수할 자금이 부족한 사정을 알고 있었음에도 중도금 지급기일 전까지 이 사건 부동산을 전매할 수 있음을 전제로 계약금을 초과하는 자금이 필요 없는 것처럼 적극적으로 매수를 권유하였다.

또한 소외 1의 중개로 작성된 매매계약서에는 실제의 매매대금을 초과하는 금액이 매매대금으로 기재되어 있고, 매수인란에도 원고 외에 또다른 공동매수인이 있는 것처럼 기재되어 있다.

이에 따라 원고는 매도인으로부터 실제 매매대금과의 차액에 대한 현금보관증을 작성받고, 소외 1은 매도인이 매매계약서에 기재된 매매대금을 기준으로 추가로 부담하게 될 양도소득세의 일부에 해당하는 돈을 원고로부터 건네받아 보관하기도 하였다.

나. 따라서 이 사건 매매계약은 미등기전매를 전제로 하여 체결된 것으로서, 매매대금 중 계약금을 제외한 중도금과 잔금은 이 사건 부동산을 전매하여 그 전득자로부터 지급받게 될 매매대금을 통하여 마련하려고 하였던 것으로 보이고, 이로 인하여 이 사건 매매계약에서 정한 중도금 지급기일 또는 잔금 지급기일까지 이 사건 부동산의 미등기전매가 제대로 이루어지지 못할 경우 이 사건 매매계약의 유지는 사실상 불가능하였던 상황으로 보인다.

나아가 소외 1은 앞서 본 것과 같이 이 사건 부동산의 전매에 따라 매도인이 추가로 부담하게 될 양도소득세의 일부를 직접 보관하는 한편, 이 사건 매매계약 체결 후에도 스스로 이 사건 부동산의 전득자나 공동매수인을 구하려고 노력하였을 뿐 아니라, 원고의 동의 없이 매도인에게 추가적인 매매대금의 지급을 조건으로 잔금 지급기일의 연기를 요청하기도 하는 등 원고의 계약상 의무의 실현에 적극 관여하였다.

다.

이러한 사정들에 비추어 보면, 이 사건 매매계약에 대한 소외 1의 관여는 이 사건 매매계약이 체결됨으로써 종료하는 것이 아니라 이 사건 부동산의 미등기전매 내지 이를 통한 원고의 중도금 및 잔금 지급 등의 계약상 의무가 원만하게 이행될 수 있도록 계속되는 것으로 예정되어 있었다고 보아야 한다.

그리고 앞서 본 이 사건 매매계약의 알선 및 체결 경위에 비추어 보면, 이 사건 부동산의 미등기전매는 그 실현 여하에 따라 이 사건 매매계약의 유지 여부가 좌우될 수 있으므로 중개의뢰인인 원고가 이 사건 부동산의 매수를 결정하는 데 중요한 자료가 되는 사항이라고 충분히 볼 수 있다.

라. 그럼에도 소외 1은 이 사건 부동산의 미등기전매 가능성에 관하여 제대로 확인하지 아니하고 원고에게 미등기전매의 실현 가능성이 매우 높은 것처럼 그릇된 정보를 제공하면서 이 사건 부동산의 매수를 적극 권유함으로써, 원고로 하여금 매수자금이 부족한 상태에서 이 사건 매매계약의 체결에 이르게 하였고, 그 결과 계약금 외의 나머지 대금을 마련하지 못한 원고로 하여금 위와 같은 이 사건 매매계약의 해제로 계약금을 잃게 되는 손해를 입게 하였다.

사정이 이러하다면, 이 사건 매매계약의 알선 및 그 체결 이후 과정에서의 소외 1의 행위는 공인중개사법 제30조 제1항에서 정한 "중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때"에 해당한다고 봄이 타당하다.



4. 그런데 이와 달리 원심은, 이 사건 부동산에 관하여 어떠한 하자나 공법상 제한이 없었다거나, 이 사건 부동산의 전매가 이 사건 매매계약의 내용으로 되었다고 보기 어렵고, 소외 1이 이 사건 부동산을 전매할 수 있는 것처럼 원고를 속였다고 볼 수 없다는 등의 그 판시와 같은 이유만을 들어, 이 사건 매매계약의 해제로 인한 원고의 손해에 대하여 소외 1이 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 발생한 손해로 보기 어렵다고 잘못 판단하였다. 따라서 이러한 원심의 판단에는 공인중개사법에서 정한 중개행위의 범위와 중개업자의 주의의무에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.
- 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.
5. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 신영철(재판장) 이상훈 김용덕(주심) 김소영

## 손해배상(기)

[대법원 2015. 1. 29. 2012다74342]



### 【판시사항】

- [1] 부동산중개업자에게 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있는지 여부(적극) 및 이는 부동산중개업자나 중개보조원이 구 부동산중개업법에서 정한 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)
- [2] 甲 등이 부동산중개업자 또는 중개보조원인 乙 등의 중개로 아파트 건설을 추진하던 丙 지역주택조합과 조합원 가입 계약을 체결하였는데, 조합 설립인가 지연 중 사업부지가 재정비촉진구역으로 지정되어 지역주택조합 방식으로는 아파트 건축이 불가능하게 되자, 乙 등을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 乙 등이 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무를 위반하였다고 본 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

### 【판결요지】

- [1] 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 이는 부동산중개업자나 중개보조원이 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전부 개정되기 전의 것)에서 정한 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 다르지 않다.
- [2] 甲 등이 부동산중개업자 또는 중개보조원인 乙 등의 중개로 아파트 건설을 추진하던 丙 지역주택조합과 조합원 가입 계약을 체결하였는데, 조합 설립인가 지연 중 사업부지가 재정비촉진구역으로 지정되어 지역주택조합 방식으로는 아파트 건축이 불가능하게 되자, 乙 등을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 조합 가입을 중개한 시점에 조합 설립인가 또는 아파트 건설사업이 무산될 위험이 존재하였는지와 위험의 존재를 확인할 수 있었는지를 심리하여 乙 등이 선량한 관리자의 주의로써 위와 같은 위험을 확인·조사하여 고지할 의무를 부담하는지와 그러한 의무를 위반하였는지를 판단하여야 하는데도, 이를 심리하지 않은 채 乙 등이 조합 설립 여부와 정비구역 지정 여부 및 그에 따른 영향 등에 관한 사항을 정확하게 설명할 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무를 위반하였다고 본 원심판결에 수임인의 선관의무에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례.

### 【참조조문】

- [1] 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것) 제3조(현행 공인중개사법 제3조 참조), 제17조(현행 공인중개사법 제25조 참조), 민법 제680조, 제681조
- [2] 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것) 제3조(현행 공인중개사법 제3조 참조), 제17조(현행 공인중개사법 제25조 참조), 제19조(현행 공인중개사법 제30조 참조), 민법 제2조, 제680조, 제681조

【참조판례】

[1] 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결(공2013상, 45), 대법원 2013. 6. 28. 선고 2013다14903 판결

【전문】

【원고, 피상고인】

【피고, 상고인】

【원심판결】 서울고법 2012. 7. 25. 선고 2011나31104 판결

【주문】

】

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

【이유】

】 상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서 등은 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

원심판결 이유에 의하면, 원심은 공인중개사사무소를 운영하거나 그 직원으로 근무하던 피고들이 서울 영등포구 '(주소 생략)' 일대 8,200평 토지(이하 '이 사건 사업부지'라고 한다)에서 아파트 건설을 추진 중이던 신길7동지역주택조합(이하 '이 사건 조합'이라고 한다)에 조합원으로 가입하는 계약을 중개함에 있어 중개의뢰인에게 이 사건 조합의 설립 여부, 이 사건 사업부지에 주택재개발사업을 위한 정비구역이 지정되었는지 여부와 그에 따른 영향 등에 관한 사항을 정확하게 설명할 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무가 있음에도 원고들에게 이를 제대로 알려주지 않고 단지 이 사건 조합에 가입하면 큰 시세차익을 남길 수 있다고만 설명한 것은 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무를 위반한 행위에 해당한다고 판단하였다.

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결, 대법원 2013. 6. 28. 선고 2013다14903 판결 등 참조), 이는 부동산중개업자나 그 중개보조원이 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전부 개정되기 전의 것)에서 정한 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 다르지 않다고 할 것이다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 원고들이 피고들에게 프리미엄 명목의 금원을 지급한 다음 이 사건 조합과 가입계약을 맺으면서 작성한 가입계약서에 이 사건 조합의 명칭이 '(가칭) 신길7동지역주택조합'으로 기재되어 있고, 원고들이 이를 문제삼지 않은 것으로 보이며, 피고 2의 중개로 이 사건 조합에 가입한 소외인이 피고 2로부터 이 사건 조합이 곧 설립된다고 들었다는 내용으로 확인서를 작성하였고, 피고 2의 중개로 이 사건 조합에 가입한 조합원들이 피고 2를 수사기관에 고소하면서 피고 2로부터 이 사건 조합이 설립 중이라고 들었다고 진술한 사실, ② 이 사건 사업부지가 도시 및 주거환경정비법에 따라 주택재개발을 위한 정비구역으로 지정된 적이 없고, 다만 서울특별시장이 같은 법에 따라 이 사건 사업부지 일대를 주택재개발 정비예정구역에 편입하는 내용이 포함된 도시·주거환경정

비기본계획을 고시하였을 뿐인 사실, ③ 2003. 5. 22.경부터 시행된 서울시 단독주택 등 저층주택지 관리방안과 그 후에 시행된 서울시 도시계획조례가 아파트 건설을 위한 지구단위계획구역으로 지정받기 위한 요건으로 예정지역 내 건축물 중 사용검사 후 20년 이상 경과한 건축물이 건축물 수의 3분의 2 이상일 것(이하 '건물노후도 기준'이라 한다)을 새롭게 추가하였는데 이 사건 사업부지가 건물노후도 기준을 충족하지 못하여 이 사건 조합의 설립인가와 아파트 건설사업이 계획대로 추진되지 못하고 지연된 사실, ④ 이 사건 조합이 추진한 아파트 건설사업과 별개로 이 사건 사업부지를 포함한 신길7동 일대에 대하여 뉴타운사업이 추진되던 중 2007. 5. 2. 이 사건 사업부지를 포함한 지역이 뉴타운사업의 근거법인 도시재정비 촉진을 위한 특별법에 따라 재정비촉진구역으로 지정되면서 결국 이 사건 조합과 같은 지역주택조합 방식으로는 이 사건 사업부지에 아파트 건축이 불가능하게 된 사실을 알 수 있다.

앞서 본 법리와 사실관계에 의하면, 우선 원고들은 이 사건 조합 가입 계약 이전에 피고들의 설명 또는 기타 사정을 통하여 이미 이 사건 조합이 관할관청으로부터 그 설립에 필요한 인가를 받지 아니하였음을 충분히 알았거나 알 수 있었던 것으로 보이므로 피고들에게 이 사건 조합의 설립 여부에 관한 설명의무 위반이 있다고 할 수 없다.

또한 이 사건 사업부지에 대하여 주택재개발을 위한 정비구역이 지정된 적이 없으며, 주택재개발 정비예정구역은 서울특별시장이 도시 및 주거환경정비법 제3조에 따라 10년 단위로 도시·주거환경 정비사업의 기본방향을 미리 설정하면서 장차 정비구역으로 지정할 예정인 구역의 개략적 범위를 획정한 것에 불과하여 피고들에게 이 사건 사업부지가 주택재개발 정비예정구역에 포함되었는지 여부 및 그에 따른 영향까지 설명하여야 할 의무가 있다고는 볼 수 없다.

한편 이 사건에서 원고들은 피고들이 이 사건 조합의 설립 가능성을 확인하여 충분한 가능성이 인정되는 경우에만 조합 가입을 권유하였어야 한다고 주장하고 있으므로, 원심으로서도 피고들이 원고들에게 이 사건 조합 가입을 중개한 각 시점을 기준으로 건물노후도 기준 미달 또는 이 사건 사업부지 일대에 대한 뉴타운사업 추진으로 인하여 이 사건 조합의 설립인가 또는 아파트 건설사업이 무산될 위험이 존재하였는지 여부와 피고들이 그러한 위험의 존재 여부를 확인할 수 있었는지를 심리하여 피고들이 원고들로부터 조합 가입계약 중개를 위임받은 부동산중개사 또는 그 중개보조원으로서 선량한 관리자의 주의로써 이 사건 조합의 설립인가나 아파트 건설사업 추진이 무산될 위험을 확인·조사하여 원고들에게 고지할 의무를 부담하는지 여부와 그러한 의무를 위반하였는지 여부를 판단하였어야 한다.

그럼에도 원심은 이를 심리하지 아니한 채 피고들이 원고들에게 이 사건 조합의 설립 여부, 이 사건 사업부지에 주택재개발사업을 위한 정비구역이 지정되었는지 여부와 그에 따른 영향 등에 관한 사항을 정확하게 설명할 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무를 위반하였다고 판단하였으니, 원심판결에는 수임인의 선관의무에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니한 위법이 있다.

이를 지적하는 피고들의 주장은 옳다.

그러므로 나머지 상고이유에 관하여 나아가 판단할 필요 없이 원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김용덕(재판장) 이인복 고영한 김소영(주심)

## 공제금등청구의소

[대법원 2022. 6. 30. 2022다212594]



### 【판시사항】

- [1] 공인중개사가 자기가 조사·확인하여 설명할 의무는 없으나 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 사항에 관하여 그릇된 정보를 진실인 것처럼 그대로 전달하여 중개의뢰인이 이를 믿고 계약을 체결하도록 한 경우, 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개해야 할 의무를 위반한 것인지 여부(적극)
- [2] 甲 등이 각 임차한 다가구주택의 임대차계약을 중개한 공인중개사가 중개대상물 확인·설명서에 임대인이 알려 준 선순위 보증금 합계액을 그대로 기재하면서 임대인이 관련 자료제공을 거부하였다는 사실을 적었는데, 이는 기존 임차인들의 실제 보증금 합계액에 크게 못 미치는 금액이었고, 그 후 甲 등이 다가구주택의 경매절차에서 임대차 보증금 일부를 회수하지 못하게 된 사안에서, 공인중개사의 중개계약상 의무 위반을 부정한 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

### 【판결요지】

- [1] 공인중개사는 자기가 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관해 그릇된 정보를 제공해서는 안 되고, 그 정보가 진실인 것처럼 그대로 전달하여 중개의뢰인이 이를 믿고 계약을 체결하도록 했다면 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개해야 할 의무를 위반한 것이 된다.
- [2] 甲 등이 각 임차한 다가구주택의 임대차계약을 중개한 공인중개사가 중개대상물 확인·설명서에 임대인이 알려 준 선순위 보증금 합계액을 그대로 기재하면서 임대인이 관련 자료제공을 거부하였다는 사실을 적었는데, 이는 기존 임차인들의 실제 보증금 합계액에 크게 못 미치는 금액이었고, 그 후 甲 등이 다가구주택의 경매절차에서 임대차 보증금 일부를 회수하지 못하게 된 사안에서, 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 함구한 채 그 합계라고 알려 준 금액을 그대로 적어 주었을 뿐 그 내용이 불충분하거나 부정확할 수 있음은 알리지 않았으므로 甲 등에게 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 甲 등이 알았다면 다가구주택을 임차하지 않았을 개연성은 충분한데도, 공인중개사의 중개계약상 의무 위반을 부정한 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

【참조조문】

- [1] 공인중개사법 제25조, 제29조 제1항, 제30조, 공인중개사법 시행령 제21조, 민법 제681조  
[2] 공인중개사법 제25조, 제29조 제1항, 제30조, 공인중개사법 시행령 제21조, 민법 제681조

【참조판례】

- [1] 대법원 1999. 5. 14. 선고 98다30667 판결(공1999상, 1153), 대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다42836 판결

【전문】

【원고, 상고인】 원고 1 외 1인 (소송대리인 변호사 한성영)

【피고, 피상고인】 한국공인중개사협회 (소송대리인 법무법인 청지 담당변호사 이호명)

【피고보조참가인】 피고보조참가인

【원심판결】 서울중앙지법 2022. 1. 20. 선고 2021나31698 판결

【주문】

】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

【이유】

】 상고이유를 판단한다.

1. 공인중개사는 자기가 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관해 그릇된 정보를 제공해서는 안 되고, 그 정보가 진실인 것처럼 그대로 전달하여 중개의뢰인이 이를 믿고 계약을 체결하도록 했다면 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개해야 할 의무를 위반한 것이 된다(대법원 1999. 5. 14. 선고 98다30667 판결, 대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다42836 판결 참조).

2. 원심은, 임차인인 원고들이 이 사건 다가구주택의 경매절차에서 그들보다 먼저 대항력을 취득한 임차인들이나 소액 임차인들이 앞서 배당받아 감에 따라 임대차보증금 일부를 회수하지 못했더라도, 다음과 같은 이유로 공인중개사의 손해배상책임에 관한 공제사업자인 피고는 원고들의 손해를 보상할 의무가 없다고 판단하였다.

즉, ① 이 사건 다가구주택의 임대인이 원고들보다 먼저 들어와 살고 있던 임차인들의 계약 내용을 알 수 있는 자료를 주지 않음에 따라, 중개를 위임받은 공인중개사로서는 그에 관해 확인할 방법이 없었고, ② 임대인이 기존 임대차 내역에 관한 자료제공을 거부한 사실을 공인중개사가 중개대상물 확인·설명서에 적은 이상, 원고들은 그에 따른 위험을 스스로 부담하여 계약을 체결한 것이고 거기에 공인중개사의 잘못이 있다고 보기 어렵다는 것이다.

3. 그러나 공인중개사가 중개계약상 의무를 위반하였다는 원고들 주장을 받아들이지 않은 원심판단은 앞서 본 법리에 비추어 수긍하기 어렵다.

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 아래 사실을 알 수 있다.

- 1) 원고 2는 2016. 10. 15. 이 사건 다가구주택 (호수 1 생략)을 임대차보증금 7,500만 원에 임차하는 계약을 맺었다.  
원고 1은 2017. 1. 31. 이 사건 다가구주택 (호수 2 생략)에 관하여 임대차보증금을 6,000만 원으로 임대차계약을 체결하였다.

2) 이 사건 다가구주택은 2014. 10. 28. 사용승인을 받을 당시 19세대가 거주할 수 있었고, 이후 2015년에 제1종 근린생활시설 용도로 5층이 증축되어 2세대분의 주거용으로 사용되었다.

3) 원고들이 임대차계약을 체결할 무렵 이 사건 다가구주택에는 우리새마을금고 명의로 채권최고액 7억 1,500만 원인 근저당권이 설정되어 있었고, 각 호실은 주택으로 거의 다 임대된 상태였는데, 임대차보증금은 주로 5,500만 원에서 7,500만 원 사이에 분포되어 있었으나 면적이 넓은 몇 개 호실은 1억 원을 넘기도 하였다.

원고 2가 임대차계약을 체결한 2016. 10. 15. 무렵 기존 임차인들의 보증금을 전부 합하면 11억 원이 넘었다.

4) 원고 2의 임대차계약을 중개한 공인중개사는 중개대상물 확인·설명서의 '공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 "선순위 보증금: 총 19가구, 총 500,000,000원(본 금액은 임대인의 구술에 의한 총금액이며, 가구별 임차보증금과 임차기간에 관한 내용은 임대인이 자료공개 거부함"이라고 적었다.

5) 원고 1의 임대차계약을 중개한 공인중개사는 중개대상물 확인·설명서의 '확인·설명자료'란에는 "선순위 임대차계약서 제출 불응함"으로, '공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에는 "선순위 임차보증금 6억"이라고 적었다.

6) 이 사건 다가구주택은 2018. 12. 19. 개시된 임의경매절차에서 1,457,111,110원에 매각되었다.

배당절차에서 임차인들은 원고 1을 포함하여 7인의 소액임차인이 최우선으로 소액보증금의 변제를 받은 다음, 당해세와 근저당권부 질권자에 이어 원고 2의 직전 순위 임차인까지만 보증금을 전부 배당받았다.

원고 2는 48,882,111원(임대차보증금의 65.18%)만 배당받았고, 원고 1은 소액임차인으로서 우선변제받은 2,000만 원을 초과하는 부분은 배당받지 못하였다.

나. 공인중개사가 중개대상물 확인·설명서에 적은 5억 원 또는 6억 원은 당시 이 사건 다가구주택 임차인들의 실제 보증금 합계액 11억여 원에 크게 못 미치는 금액이고, 그중 소액보증금이 얼마인지도 알 수 없게 되어 있다.

공인중개사로서는 설령 임대인이 관련 자료제공을 거부해 실상을 정확히 알기 어려웠더라도, 이 사건 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 있었다.

그럼에도 공인중개사가 중개대상물 확인·설명서에 임대인이 각 호실별 임대차보증금은 함구한 채 그 합계라고 알려 준 금액을 그대로 적어 주었을 뿐 그 내용이 불충분하거나 부정확할 수 있음은 알리지 않았으므로 원고들에게 그릇된 정보를 전달한 것이라고 볼 수 있다.

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 원고들이 알았다면 이 사건 다가구주택을 임차하지 않았을 개연성은 충분하다.

다.

그런데도 공인중개사의 중개계약상 의무 위반을 부정한 원심의 판단에는 공인중개사의 주의의무에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다.

이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김선수(재판장) 박정화 노태악 오경미(주심)