



2026

부동산 거래사고 유형에 따른 유의사항



1. 다가구주택 거래사고

가. 사건개요

임차인은 개업공인중개사의 중개로 다가구주택의 일부를 임차하였으나, 위 다가구주택에는 다액의 근저당권 설정 및 다수의 임차인에 대한 보증금반환채무가 존재하였는바, 이후 근저당권자의 경매신청으로 위 다가구주택에 경매가 개시되어 임차인은 배당을 한 푼도 받지 못하게 된 사건.

나. 재판부 판단

임차인이 개업공인중개사로부터 임차목적물에 대한 우선변제권이 있는 선순위 임차인 및 최우선변제권이 있는 소액임차인의 존재와 그 금액을 사실 그대로 설명·고지를 받았더라면, 임차인으로서의 자신의 임대차보증금의 회수 가능성에 대해 불안을 느끼고 임대차계약을 체결하지 않았을 가능성이 크다고 보아 근저당권의 유무 및 담보가액, 선순위 권리내역(임차인들의 보증금 액수, 임대차 기간 등)을 정확하게 확인·설명하지 아니한 개업공인중개사의 중개상 책임을 인정함.

다. 추가 판례

1. 대법원 2012.1.26. 선고 2011다63857 판결

다가구주택 중개 시 임대차의뢰인에게 다른 임차인의 임대차보증금·기간 등 자료를 요구하여 확인 후 임차의뢰인에게 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 기재할 의무가 있음.

2. 대법원 2022.6.30. 선고 2022다212594 판결

임대인이 자료제공을 거부하고 합계금액만 알려준 경우, 개업공인중개사가 그 금액을 그대로 기재하면서 불충분·부정확 가능성을 알리지 않은 것은 그릇된 정보 전달에 해당함.

3. 대법원 2025.12.4. 선고 2024다283668 판결

개업공인중개사는 설령 임대인이 자료 제공을 거부하더라도 다가구주택의 규모·세대수·주변시설에 비추어 선순위 임대차보증금채권이 얼마나 있을 수 있는지를 조사·확인하여 임차의뢰인에게 성실하게 설명하여야 할 의무가 있음. (공인중개사법 제30조 배상책임)

1. 다가구주택 거래사고

라. 유의사항 - 임대인이 자료제출을 동의한 경우

- ☑ 계약체결 전, 임대인에게 선순위 임차인들의 임대차보증금과 임대차기간(시기와 종기) 등에 관한 자료(임대차계약서, 전입세대열람내역서 등)를 요청하여 임차인에게 자료 제시 및 확인·설명하고, 중개대상물 확인·설명서에 필히 기재

요청자료

- ① 해당 다가구주택 소유권·저당권 사항 (등기부 기재를 통해 확인하되, 근저당권은 실제 채권액보다 보수적으로 채권최고액 기준으로 설명. 채권최고액보다 적은 실제 채권액 설명 후 배당에서 채권최고액만큼 배당되어 과실 인정된 사례 있음)
- ② 선순위임차인들의 임대차보증금 액수
- ③ 위 임차인들의 전입신고 일자 및 확정일자

임대인이 자료를 제공한 경우, 자료를 복사하여 반드시 보관하고 복사본을 중개의뢰인에게 제공하며, 신고된 내용과 일치하는지 필히 확인. 위 사실에 대해 서명 등을 통해 증거자료를 확보하고, 중개대상물 확인·설명서에 구체적으로 기재

다른 호실의 임대차계약서를 제출받은 경우, 임대인란·임차인란을 가리고 복사하여 확인·설명서에 별첨하고, 임대인·임차인·개업공인중개사 각 1부씩 총 3부를 작성하여 배부

- ☑ 소액임차인 설명 의무: 소액임차인은 전입신고 및 확정일자 부여 순서와 무관하게 최우선 변제를 받으므로, 임대인이 자료를 제출하는 경우에도 소액임차인 존재 가능성과 그 금액에 대한 설명을 하고 이를 기재할 것. 임대인이 제공한 자료 외에 '주택임대차보호법 제8조의 최우선 소액임차인이 발생할 수 있을 가능성'을 별도로 설명
- ☑ 이미 계약한 제3의 임차인 확인 의무: 계약 당시 주민등록(전입신고)과 확정일자를 갖추지 않아 전입세대열람내역서에 확인되지 않더라도, 이미 계약을 체결한 제3의 임차인이 존재할 가능성이 있음(해당 임차인은 추후 선순위가 될 가능성이 높음). 이미 계약을 체결한 다른 임차인이 존재하는지를 임대인에게 적극적으로 확인 요청하여야 함
- ☑ 임대인이 제출한 자료 이외 사항은 확인·설명서 기재 금지. 실제 현황과 제출 자료가 의심스러운 경우 '자료제출 거부사항' 란의 위험성 부분을 기재하고 임차인 자필서명으로 확인

1. 다가구주택 거래사고

마. 유의사항 – 임대인이 자료제출을 거부한 경우(부동의)

- ☑ 임대인이 자료요구(임대차계약서, 전입세대열람내역서 등)에 거부하는 경우 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 반드시 기재

자료를 확인할 수 없으므로 발생할 수 있는 임대차보증금 회수 관련 위험성을 충분히 설명하고 기재

단순히 '자료제출 거부 및 불응했다'는 내용만 기재한 것으로는 책임을 면하기 어려움.
법원은 임대인이 제공하는 정보가 부정확하니 임차인 스스로 임대인 고지 현황의 진위를 확인하는 방법까지 설명할 것을 요구하는 경우가 빈번함

"해당 건물에 경매가 개시될 시 임차인은 임대차보증금을 반환 받기 어려울 위험성이 있다"는 점을 구체적으로 설명하면서 임차인 자필서명으로 확인

- ☑ 임대인의 자료제공 의무 고지: 주택임대차보호법 제3조의7에 의거, 임대인은 확정일자 부여일·차임·보증금 등 정보와 납세증명서를 제공할 의무가 있음. 임대인이 거부하는 경우 "주택임대차보호법 제3조의7에 따라 자료제공 의무가 있음에도 불구하고 이를 거부함. 임차인은 임대인의 자료제공의무 불이행으로 임대차보증금 회수 관련 위험성을 충분히 인지하고 본 임대차계약을 체결함." 등의 문구를 기재한 후 임차인의 자필서명을 받을 것

- ☑ 임대인이 자료 제출 없이 금액만 고지할 경우: 합계금액을 사실로 단정하여 기재하지 말고, 자료 미 제출 사실 및 정확성 미확인(불충분·부정확 가능성)을 기재·설명. 대신, 임대인으로부터 고지 받은 합계액을 기재한 후 해당 다가구주택의 호실 수, 해당 임대차계약상 보증금 액수, 인근 유사 물건 임대차 시세 등을 고려할 때 임대인이 고지한 정보가 실제 권리관계와 상당히 다를 수 있다는 점을 함께 명시하여야 함 (대법원 2025.12.4. 선고 2024다283668 판결)

1. 다가구주택 거래사고

마. 유의사항 – 임대인이 자료제출을 거부한 경우(부동의)

- 임차인 스스로 확인 가능하도록 주택임대차보호법 제3조의6 제3항 및 시행령 제6조 제2항에 따라 확정일자부여일 등 정보제공요청, 전입세대열람신청 방법을 설명하였음을 기재하고 임차인 자필서명 확인

위 내용을 통해 확인되는 내용 외에 '주택임대차보호법 제8조의 최우선소액임차인이 발생할 수 있을 가능성'도 함께 설명할 것

확인·설명서에 "임차인은 중개사로부터 임대인이 제공하는 정보가 진실한 것인지 확인하는 방법에 대하여 설명을 받았음"이라는 기재 추가 권고

- 다가구주택 현황 확인 의무: 임대인이 제공하는 임대내역의 진위여부를 판단함에 있어 해당 다가구주택의 규모와 전체 세대수, 인근 유사 부동산의 임대차보증금 시세 등이 기준이 되므로(대법원 2022.6.30. 선고 2022다212594 판결), 다가구주택 현황(전체 세대수, 임대 중 호실, 공실)에 대한 확인이 필요함

바. 유의사항 – 기타(시세·공동담보·건물용도)

- 시세에 관하여: 부동산 시세에 대해서는 중개사가 언급을 하지 않는 것이 가장 좋고, 부득이 임대인이 시세를 언급한 경우에도 임대인 측 주장만 전달해서는 안되며, 거래 당시 주변시세 부동산거래자료를 보여주고 이를 증거로 확보할 것

- 공동담보에 관하여: 근저당권에 공동담보가 있을 경우 공동담보목록의 열람 및 교부를 반드시 하고, 건물과 토지의 담보내용을 검토하여 중개의뢰인에게 확인·설명하고, 중개대상물 확인·설명서 및 임대차계약서에 기재하여 증거로 확보할 것. 공동담보 목적 집합건물에 관한 임대차계약 중개 시에는 '공동담보목록'까지 포함된 등기사항전부증명서를 발급받아, 공동담보 목적 다른 구분 호실의 개수·면적 등을 고려하여 해당 구분 호실이 부담하여야 할 채무액을 고지하여야 함

- 건물용도변경사용 등: 건축물대장 확인을 통해 건물용도변경사용 시 중개의뢰인에게 설명하고 위험성을 고지. 등기부상 1개 호실이나 불법개조로 여러 호실로 구분된 경우에도 위험성을 고지하고 확인·설명서 및 임대차계약서에 기재할 것

1-1. 공동저당권이 설정된 다세대주택 거래사고

가. 사례 – 대법원 2025.12.4 선고 2024다305087판결

동일인이 다세대주택 여러 세대를 소유하는 경우, 공동저당권이 설정된 임대회인 소유의 다른 세대에도 임차인이 있을 가능성이 크므로, 개업공인중개사는 임대회인에게 다른 세대의 임차인 유무 및 임대차보증금·기간 등 자료를 요구하여 확인한 다음 임차회인에게 설명하고 자료를 제시하여야 하며, 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다.

나. 유의사항

- 임대회인 소유의 공동저당권이 설정된 다른 세대에도 임차인이 있는지 확인하고, 있다면 임대차보증금·기간 등 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차회인에게 설명하고 자료를 제시할 것
- 중개대상물 확인·설명서 '실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리사항'란에 그 내용을 기재하여 교부
- 임대회인이 자료요구에 불응한 경우 그 내용을 확인·설명서에 기재. 이하 다가구주택 거래사고 유의사항(마항) 준용



2. 신탁부동산 중개사고

가. 사건개요

개업공인중개사가 임대차계약을 체결하면서 임대인의 설명만 믿고, 별도의 확인 없이 임차인에게 임대차계약을 중개하였으나, 이 사건 임차목적물에는 신탁계약이 체결되어 있었고, 임차인은 신탁 회사로부터 사전 동의 없이 임대차계약을 체결하였다는 이유로 명도소송을 제기당하여 임대차보증금을 회수하지 못하게 된 사건.

나. 재판부 판단

개업공인중개사가 신탁원부를 제시하면서 신탁계약의 중개대상물 상태 및 입지와 권리관계 등에 관하여 근거자료를 제시하고 이를 성실·정확하게 설명할 주의의무를 다하지 아니하였으며, 신탁회사의 승낙 없이 임대차계약을 체결할 경우 신탁회사에 대하여 임대차계약의 효력이 미치지 않는다는 사정 및 신탁회사의 동의 또는 승낙 여부에 관하여 설명이 미흡하다고 보아 개업공인중개사의 중개상 책임을 인정함.

다. 유의사항

- 신탁등기된 부동산의 경우 신탁원부 발급은 필수사항. 등기사항증명서를 통해 신탁원부 번호를 확인 후 관할 등기소에서 신탁원부를 발급받고, (신규로 들어갈) 임차인보다 우선순위에 있는 선순위 채권금액(우선수익자 및 그 금액)을 확인
- 수탁자(필요한 경우 우선수익자까지)의 사전 동의서 확보 전에는 계약서 확정 작성 및 보증금 지급을 진행하지 않음을 원칙으로 명문화
- 신탁원부에서 임대차 관련 조항 확인 후 수탁자(신탁회사) 및 우선수익자의 사전 동의가 필요하다고 기재된 경우, 임대차계약서 작성 전에 임대차 동의서를 받고, 신탁원부상의 금지행위를 확인
- 임대차 동의서에 '수탁자(신탁회사)는 임차보증금 반환에 대한 책임이 없다'라는 항목이 있을 시 임차인에게 반드시 설명

동의서 필수항목 체크리스트

① 대상호실 ② 보증금·차임 ③ 지급계좌 ④ 동의 범위 ⑤ 반환책임 관련 특약

2. 신탁부동산 중개사고

- ☑ 임대차계약은 수탁자(신탁회사)와 체결이 원칙 (수탁자 동의서를 받은 경우 위탁자와 체결 가능)
- ☑ 수탁자와 직접 임대차계약을 체결하지 않는 이상, 수탁자의 동의를 받고 위탁자와 임대차계약을 체결하는 경우에는 "소유자는 수탁자임에도 불구하고, 수탁자의 동의 하에 위탁자와 임대차계약을 체결한다."는 사실을 설명하고 이를 특약사항 등에 기재하며, 임차인의 자필서명으로 확인
- ☑ 임차보증금은 반드시 수탁자(신탁회사) 명의로 입금. 동의서/신탁원부에서 지급처를 달리 정하는지 여부를 함께 확인
- ☑ 수탁자의 동의 없이 체결된 임대차계약은 우선변제권 · 대항력 · 최우선변제권 행사 불가함을 임차인에게 반드시 설명하고, '임차보증금을 지급받지 못했음을 이유로 대항할 수 없다'는 내용을 임대차계약서 특약란과 확인 · 설명서에 기재
- ☑ 수탁자가 동의한 임대차계약임에도 소액임차인으로서 최우선변제권 행사 불가함을 설명. 우선변제권이 인정되지 않는 경우도 많으므로 신탁원부 및 동의서 내용을 면밀히 확인 임대차계약 갱신 시에도 수탁자의 동의 및 협의 필요
- ☑ 임대차계약서 특약사항 및 확인·설명서에 '임차인은 신탁등기 및 신탁원부를 확인했음' 자필서명을 받고, 수탁자의 임대차 동의서 사본을 첨부
- ☑ 수탁자의 동의와 관련한 사항을 기재함에 있어서는 "신탁계약서 제○조에 따라 ..."라고 기재함으로써, 신탁원부를 교부하고 이에 기초하여 설명하였음을 명확히 할 것
- ☑ 중개대상물 확인·설명서의 ②관리관계 중 '소유권에 관한 사항'란에는 반드시 수탁자를 기재하고, '소유권 외의 권리사항'란에는 위탁자를 기재하여야 함. 위탁자를 소유권에 기재하는 경우 소유관계에 대한 오해를 유발하였다고 판단하는 판결이 많음
- ☑ 임대인이 제시하는 신탁회사 동의서에 대해 신탁회사에 진위여부를 직접 확인할 것
기존 동의서나 다른 호실의 동의서를 형식적으로 제시하거나 위조한 동의서를 제공할 가능성이 있으므로, 해당 호실에 대한 동의서인지, 동의서의 작성일자가 언제인지, 수탁자 및 우선수익자 측 담당자와의 의사소통을 통한 별도의 확인 등이 필요함
- ☑ 담보신탁 부동산 공매 관련: 담보신탁 부동산 공매 시, 수탁자의 동의가 있는 임대차라도 임대인(위탁자)이 우선수익자의 채권 전액 변제 후 잔여가 있는 경우에만 위탁자에게 배당됨
임차인은 위탁자의 일반 채권자로서의 지위에서 보증금 회수 가능성을 타진할 수 있을 뿐이므로, 이러한 사정을 임차인이 계약 체결 여부 및 임대차보증금 책정에 고려할 수 있도록 확인·설명할 것
- ☑ 잔금 전 신탁등기 말소 조건 계약 시: 구분등기가 되어 있는 경우 '임대차보증금 잔금을 받아 신탁등기를 말소하기로 하고 계약을 진행하는 경우', 개업공인중개사가 신탁등기가 해지되는지 여부를 확인할 의무가 존재함
(잔금 전에 임대인이 선순위근저당권 말소하기로 한 케이스와 동일한 법리 적용)
- ☑ 담보신탁 부동산 전입신고 · 확정일자 관련: 담보신탁 부동산의 경우 주택임대차보호법에 따른 보호를 받기 어렵다는 사정만을 설명하여 임차인이 전입신고 · 확정일자를 미필한 경우, 임대차기간 중 신탁등기가 말소되더라도 대항력·최우선변제권 · 우선변제권 등을 누릴 수 없을 가능성이 높음, 신탁등기가 말소되는 경우에 대비하여 전입신고를 하고 확정일자를 득할 것을 권고한다는 취지의 문구를 임대차계약 특약사항에 기재할 것

특약 제안

임대인은 [기한]까지 신탁회사로부터 받은 서면 동의서를 임차인에게 교부하여야 하고, 만일 위 사항이 지켜지지 않을 경우 본 계약은 무효로 한다.



3. 확인 · 설명미흡 사고 (등기사항증명서 미확인)



가. 사건개요

개업공인중개사가 임차인에게 임대차계약을 중개하면서 등기사항 증명서상에 등재된 가처분등기를 제대로 확인하지 아니하였고, 이후 이 사건 건물에 경매가 개시되어 임차인에게 손해가 발생하게 된 사건.



나. 재판부 판단

개업공인중개사와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상 위임관계와 같으므로 선량한 관리자로서 주의의무가 존재하는 바, 개업공인중개사는 중개대상물의 권리관계에 관한 사항(소유권 변동, 대리권 유무, 제한물권 설정여부, 공법상 제한 및 거래상 규제 등)을 직접 확인하고 이를 성실하게 설명하여야 할 의무를 부담하기에 이를 소홀히 한 개업공인중개사의 주의의무위반의 책임을 인정함.



다. 유의사항

- 중도금 및 잔금 지급 시 부동산등기부등본을 통해 등기사항증명서를 확인. 권리변동 사항이 있을 경우 거래계약서 또는 확인 · 설명서에 추가 기재하고, 중도금 또는 잔금지급 보류 등의 조치를 취하도록 연락하고 위 사실을 증거로 확보할 것
- 중도금·잔금 '당일 발급/열람본' 확인을 권장
- 별도등기가 있는 경우에는 반드시 별도 등기사항증명서 확인
- 가압류·가처분·예고등기가 되어 있는 경우 실제 권리관계를 정확히 파악하여 계약해지 등 조치를 취하도록 중개의뢰인에게 연락하고 위 사실을 증거로 확보
- 집합건물의 경우 대지권 지분이 없는 경우도 있으므로 이를 확인하고, 임대인에게 사실 확인 및 중개의뢰인에게 위 사실을 고지하고 증거자료 확보
- 임차권등기가 경료된 (다가구)주택을 거래하는 경우 이를 기재하고 위험성을 고지 (임차권등기가 여러 건 경료된 경우 임대인의 자격이 부족하다는 정황이 있음에도 위험성을 설명하지 않으면 중개상 과실 인정 가능)
- 공동저당이 설정된 임대차목적물 중개 시, 경매 등 실행 때 임차보증금 회수 가능성 여부를 설명하고(선순위 권리 담보금액), 임대차계약서 또는 확인·설명서에 보증금 전부·일부 미회수 가능성을 기재
- 단독주택 · 다가구주택의 경우에도 대지 소유자와 건물의 소유자가 다른 경우가 있으므로, 이를 반드시 확인하고 소유자가 다를 경우 대지점유와 관련한 권원을 확인 · 설명하여야 함 (임대인의 말만 믿고 사용권이 있다고 설명한 사안에서 개업공인중개사의 과실을 인정한 판결 다수 존재)

특약 제안 ▶ 임대인은 본 계약일부터 임차인이 우선변제권을 취득하는 날까지 본 임차목적물에 관한 일체의 처분(제3자에게 저당권 설정, 임차권 또는 전세권 설정 등)을 하지 않으며, 만일 위 사항을 어길 시 본 계약은 무효로 한다.

3-1. 현황과 공부(公簿)의 불일치에 대한 확인·설명 미흡 사고

가. 사례 1 - 부산지방법원 2023.9.14. 선고 2022가단343951

매매목적 부동산이 불법으로 증축된 상태였으나 건축물대장상 기재가 없었는데, 개업공인중개사가 불법 증축 부분이 적법한 건축물인지 여부에 관하여 아무런 확인이나 조사도 하지 않은 채 확인·설명서에 단순히 '적법하다'고 사실과 다른 내용을 표시하여 교부한 사건.

재판부: 불법 증축 부분의 적법 여부는 중개대상물의 상태 및 권리관계이자 이용제한 사항에 해당하므로, 개업공인중개사는 건축물현황도와 실제 현황을 면밀히 살펴보는 등 직접 확인하고 성실하게 설명하여야 할 의무를 부담함.

나. 사례 2 - 부산지방법원 2024.12.5. 선고 2023가단339966

물탱크 부분을 방실로 불법 개조하여 임의로 호수를 부여한 후 임대를 의뢰하였는데, 해당 임차목적물이 집합건물 등기부 및 건축물대장에 미등재 상태였음에도 개업공인중개사가 확인·조사 없이 임대차계약을 중개한 사건.

재판부: 중개대상물의 현황이 공부상의 권리관계와 일치하는지는 임차인의 대항력 취득의 전제가 되는 중요한 요소에 해당하므로 이를 확인하고 설명할 의무가 있음.

다. 유의사항

- 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제11조 제3항 제4호에 따라, 중개 의뢰 증빙서류가 있는 경우 소유자 동의 없이도 건축물현황도(평면도 및 단위세대별 평면도) 발급·열람 가능
- 건축물대장상 위반건축물 기재가 없더라도 건축물현황도를 임대인의뢰인에게 제출 받거나 위 규칙에 따라 발급받아, 중개대상물의 현황이 공부상의 권리관계와 일치하는지를 면밀히 확인할 것

3-2. 민간임대주택 임대차 중개 시 유의사항

- 2024.7.10.부터 시행된 공인중개사법 시행령 제21조 제1항 제12호에 따라, 중개대상물인 주택이 민간임대주택인 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증에 관한 사항을 확인·설명하여야 함
- 임대차계약 시 주택도시보증공사(HUG) 홈페이지에서 '임대보증금보증' 가입주택인지를 조회하여 확인하거나, HUG에 해당 임차목적물의 가입 가능 여부를 문의하여 그 내용을 기재
- 임대인이 계약 체결 후 임대보증금 보증 가입을 조건으로 특약하는 경우, 공인중개사법 제31조 제1항에 따라 가입 완료 시까지 계약금·중도금·잔금을 개업공인중개사 또는 금융기관 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있으므로, 그 내용을 고지하고 임대차계약서에 기재



4. 진정성 미확인 사고



가. 사건개요

개업공인중개사가 임대차계약을 중개하면서 임대인의 대리인이 임대차계약을 적법하게 체결할 권한이 있는지 여부를 면밀히 검토하지 않은 채 대리인을 사칭하는 자와 임대차계약을 체결하도록 하였으며, 이후 임차인은 임대인으로부터 건물명도 등의 소송을 제기당하여 임대차보증금을 돌려받지 못하게 된 사건.



나. 재판부 판단

개업공인중개사는 대리인이 적법한 대리권을 수여받았는지 여부를 조사·확인할 의무가 있는 바, 특히 기 작성된 위임장만을 제시하였을 뿐 새로운 위임장이나 임대인 명의의 인감증명서를 소지하지 않고, 통상의 거래 관행에 비추어 의심할 만한 정황이 있다고 보이는 경우에는 추가적인 확인·설명 의무가 있다고 보아 이를 해태한 개업공인중개사의 책임을 인정함.



다. 유의사항

- 대리인 계약 시 위임장·인감증명서·대리인의 신분증을 필히 확인한 후 복사하여 보관 및 중개대상물 확인·설명서에 기재 (인감증명서의 발급 시기, 본인이 직접 발급하였는지 여부 확인)
- 신분증 진위여부 확인 방법: 주민등록증 (ARS 1382), 운전면허증 (경찰청 이파인 : efine.go.kr), 인감증명발급 사실확인 (정부24 : gov.kr), 의심 시 등기권리증 확인
- 중개의뢰인 입회하에 위임인과 통화 또는 직접 방문 등을 통하여 위임장의 진정성 여부를 확인하고 확인사항을 거래계약서 및 확인·설명서에 기재
- 위임인(소유자) 본인과의 직접 통화/대면 확인 전까지 계약금 등 금원 수수 유보
- 위임장이 언제 작성된 것인지, 위임의 내용이 임대차계약의 체결에 관한 것인지 반드시 확인. 일부 사례에서는 과거 위임장을 제시하거나 중개·임차목적물 관리 권한만을 위임한 것임에도 이를 제시하여 임대차계약을 체결한 후 임대차보증금을 편취한 사례가 있음
- 월세계약에 대한 대리권을 부여받았으나 전세계약으로 체결하고 전세보증금을 횡령하거나 도주하는 사례가 빈번하므로, 대리권의 범위에 대해서도 반드시 확인할 것

특약 제안 ▶ 임대인은 본 계약일부터 임차인이 우선변제권을 취득하는 날까지 본 임차목적물에 관한 일체의 처분(제3자에게 저당권 설정, 임차권 또는 전세권 설정 등)을 하지 않으며, 만일 위 사항을 어길 시 본 계약은 무효로 한다.



5. 고의 사고

01 개업공인중개사

가. 사건개요

임차인은 임대인으로부터 전세계약 체결 권한을 위임받았다는 개업공인중개사와 임대차계약을 체결하고 임대차보증금 전액을 개업공인중개사에게 지급하였으나, 실상 개업공인중개사는 임대인으로부터 월세계약체결 권한만을 위임받았음에도 임차인을 기망하여 임차인과는 전세계약을 체결하고 임대인과는 월세계약을 체결하는 수법으로 임차인의 임대차보증금 차액을 편취한 사건.

나. 재판부 판단

개업공인중개사가 임대인으로부터 위임받은 권한을 남용하여 임차인의 임대차보증금을 편취한 사실을 인정하여 개업공인중개사의 중개상 책임을 인정함.

다. 유의사항

- 중개사고 발생 시 협회에서 공제금을 대위변제하는 경우 전액 구상권 행사
- 구상금 변제의무 불이행 시 신용정보회사에 채권추심을 위임하고 개인 신용상에 불이익을 초래하는 법조치를 단행하여 협회 공제는 물론 타 보증보험도 가입 불가

5. 고의 사고

02 중개보조원

가. 사건개요

임차인은 중개보조원의 중개로 임대인으로부터 전세계약체결 권한을 위임 받았다는 중개보조원과 임대차계약을 체결하고, 중개보조원이 관리하는 통장으로 임대차보증금을 전액 지급하였으나, 실상 중개보조원은 임대인으로부터 전세계약체결 권한을 위임 받은 적이 없음에도 불구하고 임차인을 기망하여 임차인의 임대차보증금을 편취한 사건.

나. 재판부 판단

중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 간주하여 개업공인중개사의 사용자 책임을 묻고, 공인중개사법에 따른 공동불법행위자로서 책임을 인정함.

다. 유의사항

- 중개행위에 사용되는 인장관리 철저
- 거래대금은 당사자 확인 후 소유자(적법 권리자) 계좌로 입금 ← 전세/월세 공통 필수 체크
- 중개보조원의 모든 중개행위는 대표자 개업공인중개사 책임 (관리철저)
- 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서 작성은 대표자가 직접 작성 및 교부
- 중개보조원에게 공인중개사 자격증 대여 금지
- 체크포인트를 작성하여 중개보조원의 역할범위를 중개의뢰인으로 하여금 알려주고, 그 사실을 증거로 남겨놓는 것도 좋은 방법
- 다수의 중개보조원이나 직원을 두고 있는 경우, "본 중개사무소는 원칙적으로 임대차보증금 수령, 임대차보증금 반환 등의 대리행위를 하지 않습니다. 따라서, 중개보조원·직원 등으로부터 해당 요청이 있는 경우 반드시 개업공인중개사에게 직접 확인한 후 처리하시기 바랍니다. 개업공인중개사에게 확인하지 않고 중개보조원·직원 등에게 지급한 금액에 대해서는 본 중개사무소 및 개업공인중개사가 책임을 지지 않습니다."라는 등의 문구를 기재하고 상대방의 서명·날인을 받는 방안 고려



6. 기타 유의사항

- ☑ 상가 중개 시 건축허가 관련 사항 및 상가변영회 규약 등 확인
- ☑ 업종·용도와 설치목적에 부합하는지 여부를 시·군·구청 해당과에 문의하여 확인. 업종제한에 따른 중개사고가 발생하는 경우가 많은 바, 분양계약서·관리규약을 확인하고 관리사무소에도 업종제한 여부에 대한 확인을 받을 것
- ☑ 중개대상물 확인·설명서 작성 시 해당사항 없는 경우 '해당없음'을 표기하여 빈칸 없이 작성했는지 면밀히 확인
- ☑ 최근 변경된 주택임대차보호법령 및 공인중개사법령 규정을 숙지하고, 주택 임차 시 확인·설명서 기재 사항과 다세대/다가구주택의 경우 필요서류 구비 여부 등을 반드시 확인하여 위 사실을 증거로 확보할 것
- ☑ 대출금 상환 말소(조건) 여부 확인 (담보신탁 말소의 경우도 동일한 법리 적용)
- ☑ 계약에 대한 개업공인중개사의 책임·연대보증 등의 내용을 기재하는 것을 금지
- ☑ 추측, 정확하지 않은 사항 절대 표기 금지, 정확히 확인한 사항만 기재
- ☑ 전세가격이 매매가격보다 높은 주택에 관한 임대차 계약 시
 - ① 해당 주택의 매입가는 임대차보증금보다 적다는 사실,
 - ② 경매절차 등이 진행되면 보증금의 일부를 반환 받을 수 없다는 사실,
 - ③ 보증금을 반환 받지 못하는 손해가 발생하더라도 개업공인중개사가 책임이 없다는 사실을 설명하고, 위 내용을 중개대상물 확인·설명서에 중개대상물의 권리관계로서 기재
- ☑ 노후 건물 거래계약 중개 시, 구조적 하자 또는 가구 등에 가려져 육안으로 확인이 어려운 하자가 존재할 가능성이 있다는 사실을 거래당사자가 확인하고 감수한 상태에서 거래계약을 체결한다는 점, 그 책임소재를 거래계약서 특약사항으로 명시하는 것 필요
- ☑ 건축법 위반사항이 있는 건물 거래계약 중개 시, 건축물대장상 위반건축물 표시 유무에도 불구하고 현황상 불법인 부분을 구체적으로 중개대상물 확인·설명서 서식에 기재하고, 관할 행정청으로부터 불법 부분의 원상회복명령·이행강제금 부과처분 등이 있을 가능성을 거래당사자가 확인하고 감수한 상태에서 거래계약을 체결한다는 점, 그 책임소재를 거래계약서 특약사항에 명시하는 것 필요