

서울중앙지방법원

제 13 민사부

판 결

사	건	2008가합50528 손해배상(기)
원	고	A
		소송대리인 법무법인 율촌
		담당변호사 윤홍근, 강철식
피	고	1. B
		소송대리인 법무법인 한별
		담당변호사 박종관
		2. C
		3. D
		피고 2, 3의 소송대리인 법무법인 한중
		담당변호사 강동근, 홍봉주
변론종결		2008. 11. 6.
판결선고		2008. 11. 20.

주 문

1. 피고들은 연대하여 원고에게 284,200,000원 및 그 중 3,500,000원에 대하여는

2008. 3. 4.부터, 49,700,000원에 대하여는 2008. 3. 5.부터, 231,000,000원에 대하여는 2008. 3. 14.부터 각 2008. 11. 20.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 따른 금원을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 1/4는 원고가, 나머지는 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고들은 각자 원고에게 4억 600만 원 및 그 중 500만 원에 대하여는 2008. 3. 4.부터 7,100만 원에 대하여는 2008. 3. 5.부터, 3억 3,000만 원에 대하여는 2008. 3. 14.부터 소장부분이 송달된 날까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 비율에 따른 금원을 지급하라는 판결.

이 유

1. 사안의 개요와 전제된 사실관계

가. 사안의 개요

이 사건은 부동산중개업자 등인 피고들의 중개로 아파트를 매수한 원고가 피고들에 대하여 피고들이 부동산거래를 중개함에 있어 매도인의 소유권의 유무를 확인할 주의 의무를 다하지 아니하여 원고가 소유자임을 사칭하는 사람과 아파트를 7억 6,000만원에 매수하는 매매계약을 체결하고 소유자를 사칭하는 사람에게 매매대금 중 4억 600만원을 지급하여 동액 상당의 손해를 입게 되었다고 주장하면서 민법 제760조 또는 공

인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '부동산중개업법'이라고 한다) 제30조 제1항 등에 기초하여 손해배상을 구하는 사안이다.

나. 전제된 사실관계

【증거】 갑1, 2·3의 1·2·3, 4, 5의 1·2, 6, 을가1, 2, 행정안전부 · 국민은행 · 개포2동 주민센터에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

(1) 당사자

피고 B은 서울 강남구 개포동에서 'E공인중개사 사무소'란 상호로 부동산중개업을 하는 사람이고, 피고 C는 서울 강남구 개포동에서 'F중개사 사무소'란 상호로 부동산중개업을 하는 사람이며, 피고 D는 중개업자인 피고 C의 중개업무를 보조하는 중개보조원이다.

(2) 피고들의 부동산중개행위

(가) 피고 B은 2008. 2. 25. G를 사칭하는 이름을 알 수 없는 사람(이하, '위장매도인'이라 한다)으로부터 G 소유인 서울 강남구 개포동 주공아파트 ---동 ---호(이하, '이 사건 아파트'라 한다)를 매도의뢰를 받으면서 중개수수료로 456만 원을 받기로 약정하였다. 또한 피고 B은 위장매도인으로부터 이 사건 아파트에는 임차인 H이 임차보증금 1,000만 원, 월차임 57만 원, 임차기간 2009. 10. 18.까지로 정하여 임차하여 거주하고 있다는 말을 들었고, 위장매도인의 집 전화번호와 휴대전화번호 및 임차인 H의 휴대전화번호를 알게 되었다. 이에 따라 피고 B은 2008. 2. 25. 이 사건 아파트의 등기부등본을 발급받아 소유명의자가 G(취득일자 2002. 8. 27., 주민등록번호 53....-2.... 주소 서울 강남구 일원동.....)로 되어 있음을 확인하였고, 2008. 2. 26. 이 사건 아파트를 방문하여 임차인 H으로부터 소유자인 G가 이 사건 아파트를 매도하려고 한다는 이야

기를 전해 들었다. 이에 피고 B은 진정한 소유자인 G가 아파트를 매각하려고 부동산 중개를 의뢰한 것으로 믿고, 부동산거래정보망에 이 사건 아파트를 매물로 등록하였다.

(나) 한편, 중개업자 피고 C의 사무실에서 근무하는 중개보조원 피고 D는 원고로부터 아파트의 매수의뢰를 받고 이 사건 아파트가 매물로 나와 있는 것을 확인하고 2008. 3. 4. 원고와 함께 이 사건 아파트의 매매를 중개하기 위해 피고 B의 사무실로 찾아갔다.

(다) 피고 B은 원고와 피고 D가 사무실로 찾아온다는 이야기를 듣고 위장매도인에게 전화로 피고 B의 사무실로 나오도록 연락하였고, 위장매도인으로부터 G 명의의 주민등록증(주민등록번호 53....., 주민등록증상 주소 서울 강남구 일원동)을 건네받아 행정안전부에서 운영하는 주민등록증 진위확인 전화서비스(전화번호: 1382)를 이용하여 주민등록번호와 주민등록증의 발급일자를 입력하여 위장매도인으로부터 건네받은 주민등록증이 행정안전부에 등록된 유효한 주민등록증임을 확인하였다. 피고 D는 원고와 함께 피고 B의 사무실에서 피고 B으로부터 이 사건 아파트의 등기부등본과 위장매도인이 소지하고 있던 G 명의의 주민등록증을 통하여 이 사건 아파트의 소유관계를 확인하였다.

(라) 원고와 피고 B, D 등이 사건 아파트의 소유관계를 확인한 후 매매당사자인 원고와 위장매도인이 매매가격을 협의하여 대금 7억 6,000만 원으로 확정하고, 피고 B이 매매계약서의 작성을 준비하는 동안 피고 D와 원고가 다시 이 사건 아파트를 직접 찾아가 그 현황을 확인하였다.

(3) 원고와 위장매도인 사이의 아파트 매매계약체결과 그에 따른 일부이행

(가) 원고는 피고들의 부동산중개로 2008. 3. 4. 위장매도인과 사이에 원고가 G로부터

터 이 사건 아파트를 매매대금 7억 6,000만 원에 매수하기로 하는 매매계약을 체결하였다(이 사건 아파트에 관한 매매계약서를 작성하면서 중개보조원인 피고 D는 매매계약서의 중개업자란에 피고 C의 이름으로 서명하고, 피고 C의 도장을 날인하였고, 위장매도인은 주민등록증과 등기부등본의 주소인 '서울 강남구 일원동'가 아닌 '용인시 기흥읍 서천리'를 주소로 적었다). 또한 원고와 위장매도인은 매매대금의 지급과 임차권의 승계에 관해 원고가 G에게 계약 당일에 계약금 7,600만 원 중 500만 원을 지급하고, 나머지 계약금 7,100만원은 그 다음날인 2008. 3. 5. 오전 중에 G 명의의 국민은행 계좌(계좌번호: 1.....)에 송금하기로 하며, 잔금 3억 5,400만 원은 2008. 5. 2.에 지급하기로 하되, 이 사건 아파트에 관한 임차인 H과 G 사이의 임대차계약(보증금 1,000만 원, 월차임 57만 원, 임차기간 2009. 10. 18.까지)을 승계하고, 임대차보증금은 잔금에서 공제하기로 약정하였다.

(나) 이에 따라 원고는 계약 당일 위장매도인에게 계약금 중 500만 원을 직접 지급하였고, 2008. 3. 5. G 명의의 국민은행 계좌에 나머지 계약금 7,100만 원을 송금하는 방식으로 지급하였다. 그 후 위장매도인 측의 중개업자 피고 B이 중도금 지급기일이 다가오자 원고 측 중개보조인 피고 D에게 중도금의 지급방법에 관해 문의하였고, 원고는 피고 D와 상의하여 중도금을 계약금을 송금하였던 국민은행 계좌에 송금하여 지급하기로 하여, 2008. 3. 14. 중도금 3억 3,000만 원을 G 명의의 국민은행 계좌에 송금하였다.

(4) 원고의 중도금 지급 이후의 사정

(가) 피고 B은 잔금지급기일이 다가오자 등기권리증 등 소유권이전등기 관련서류를 준비하기 위해 위장매도인에게 연락하였지만 연락이 닿지 않았고, 임차인 H도 연락

이 되지 않았다.

(나) 피고 B은 용인시 기흥읍에 거주하는 진정한 소유자인 G를 만나 임차인 H과 임대차계약을 체결하였으나, 이 사건 아파트를 매도하려고 매도의뢰를 하지 않았음을 확인하였고, H의 이름과 일치하는 주민등록번호가 없어 이 사건 아파트에 관한 매매가 위장매도인과 임차인 H이 상호 공모하여 이 사건 아파트의 진정한 소유자와 임차인으로 가장하여 아파트를 매수하려는 원고로부터 계약금과 중도금을 속여서 취득하기 위한 행위로 밝혀지게 되었다.

(다) 한편, 위장매도인은 피고 B, D에게 제시하였던 위조된 주민등록증을 가지고 피고 B에게 이 사건 아파트를 매도의뢰를 하기 이전인 2008. 2. 22. G 명의로 국민은행에 계좌(계좌번호: 16.....)를 개설하였고, 원고로부터 그 계좌에 송금된 계약금 7,100만 원을 3회에 걸쳐, 중도금 3억 3,000만 원을 9회에 걸쳐 송금된 당일에 서로 다른 지점을 돌아다니면서 모두 현금으로 인출하였다.

2. 이 사건의 쟁점

가. 피고들의 부동산 중개업자로서의 주의의무 위반여부

(1) 피고 B이 부동산중개업자로서 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를 위반하였는지 여부

(2) 피고 D가 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사 확인 의무를 위반하였는지 여부

(3) 피고 C의 중개업자로서의 손해배상책임 또는 사용자책임

(4) 피고들의 손해배상책임 사이의 법률관계

나. 손해배상의 범위

다. 과실상계

3. 쟁점에 대한 판단

가. 피고들의 부동산 중개업자로서의 주의의무 위반여부

(1) 피고 B이 부동산중개업자로서 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를 위반하였는지 여부

[원고의 주장]

피고 B은 부동산중개업자로서 이 사건 아파트의 소유자가 누구인지 등 중개대상물의 권리관계를 조사하고 확인하여야 할 주의의무가 있음에도 불구하고 위장매도인이 등기권리증을 소지하고 있는지를 확인하지 않았고, H으로부터 G의 인적사항, 전화번호 등이 기재된 임대차계약을 확인하지 않는 등 위장매도인이 아파트 소유자인 G와 동일인인지 여부를 조사확인하지 않았다. 이로 인해 원고가 위장매도인을 진정한 소유자인 G로 속아 매매대금을 편취당하는 손해를 입게 되었으므로 피고 B은 원고에게 민법 제750조의 불법행위책임 또는 부동산중개업법 제30조 제1항의 중개업자의 손해배상책임을 진다고 주장한다.

[피고 B의 주장]

피고 B은 행정안전부의 주민등록증 진위확인 서비스를 통해 위장매도인의 주민등록증이 유효함을 확인하고, 위장매도인의 주민등록증과 이 사건 아파트의 등기부등본을 통하여 위장매도인이 이 사건 아파트의 소유명의자인 G와 동일인임을 확인하였으며, 임차인인 H도 만나 G가 매도의뢰를 하였음을 확인하기까지 하였다. 피고 B은 계약 당일 위장매도인이 등기권리증을 가지고 오지 않았다고 하여 중도금 지급시기에 이를 확인하려고 하였으나 원고가 중도금을 송금하여 버리고 위장매도인을 만나서 중도금을

지급하지 않아 등기권리증을 확인하지 못하였을 뿐이므로 부동산중개업자로서 매도의
뢰인인 위장매도인이 아파트 소유자인 G와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를
다하였다고 다룬다.

[판단]

그런데 부동산중개계약은 부동산의 매매, 임대차 등의 알선이라고 하는 사실행위를
위탁하고 부동산중개인이 이를 수탁하는 계약이므로 그 법률적 성질은 민법상의 위임에
해당한다. 그러므로 부동산중개업자가 부동산매매를 중개함에 있어서는 민법 제681 조
에 따라 중개계약의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개 사무를 처리
하여야 할 의무가 있다. 또 부동산중개업자는 중개계약을 체결하지 아니한 제3자에 대
해서는 중개계약상의 책임을 부담하지는 않지만 부동산중개업자는 직접적인 위탁관계가
없다고 하더라도 부동산중개업자의 개입을 신뢰하고 거래를 하게 되는 제3자에 대하여
신의성실을 취지로 하여 권리의 진위에 관해서 특별한 주의를 하는 등 업무상의 일반적
인 주의의무를 부담한다고 봄이 상당하다. 이와 같은 취지에서 중개업자에게 부동산중
개업법 제29조 제1항은 신의와 성실로써 공정하게 중개 업무를 수행할 의무를 부담시
키고 있고, 또 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개물건의 권리관계, 법령
의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가
있음을 명시하고 있으며, 그 권리관계 중에는 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함
되어 있으므로 중개업자는 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 매도 등 처분을 하려
는 자가 진정한 권리자와 동일인인지 여부를 조사하고 확인할 의무를 부담하고 있다(대
법원 1993. 5. 11. 선고 92다55350 판결, 2007. 11. 15. 선고 2007다44156 판결 등 참
조). 즉 부동산중개업무에 종사하는 사람은 부동산거래에 관해서 전문적인 지식과 경험

을 가진 전문가이고, 부동산중개업자에게 부동산매매에 관한 중개행위를 의뢰하는 사람은 이러한 부동산중개업자의 지식과 경험을 신뢰하여 부동산중개를 의뢰하는 것이 일반적이므로 부동산중개업자는 위탁자에 대하여 위임계약에 따른 선량한 관리자로서의 주의의무를 부담함은 물론 그 중개행위를 함에 있어서는 목적부동산의 하자나 권리자의 진위 등에 관해서 조사하고 이를 확인하는 등 매수인으로 하여금 예상 밖의 손해를 입지 않도록 충분히 유의해야 할 업무상의 일반적인 주의의무가 있다. 더욱이 소유자를 사칭하는 사람과 사이의 매매 등에 의해 대금을 편취당하는 사안도 현실적으로 적지 않고, 이와 같은 사안에서는 일반적으로 타인의 등기부등본, 주민등록증 등을 부정으로 입수하여 부동산소유자의 인감이나 인감증명서 등을 위조하는 등 범행이 매우 교묘하게 짜 맞추어지므로 그와 같은 행위를 간파하기 곤란하다. 그러므로 그 서류 등에 형식적인 불비가 없다거나 사칭자의 언동에 현혹되어서는 아니되므로 부동산중개업자가 부동산의 소유자라고 칭하는 사람으로부터 부동산의 매도의뢰를 받는 경우에 자칭 소유자와 전혀 면식이 없는 때에는 자칭 소유자라는 사람의 주민등록증 등의 서류를 조사하거나 확인하는 것만으로는 충분하지 않고, 소유권의 귀속에 관해 의문을 품을 여지가 없는 특별한 사정이 없는 한 등기권리증을 확인하거나 소유자의 주거지나 근무지 등에 연락하거나 그곳에 가서 확인하는 등으로 소유권의 유무를 조사하고 확인하여야 한다. 따라서 이러한 주의의무를 다하지 않아 그 결과 위탁자에게 손해를 입게 한 때에는 불법행위로서 그 손해를 배상할 책임이 있다고 해석함이 상당하다.

앞서 본 전제사실에 따르면, 피고 B은 위장매도인으로부터 이 사건 아파트에 관해 매도의뢰를 받은 부동산중개업자로서 부동산 매매의 중개를 함에 있어 위장매도인이 평소부터 알고 지내는 사람이 아니어서 이 사건 아파트의 소유자인지를 알지 못하였

고, 위장매도인이 매도의뢰를 하는 아파트에 실제 거주하지도 않고 있으며, 등기부등본과 주민등록증에 기재된 소유자의 주소와 위장매도인이 실제로 살고 있다는 주소로서 매매계약서에 기재하였던 주소도 서로 다르고, 등기부등본상 주민등록번호가 완전하게 표시된 것도 아님에도 위장매도인에 대해 매매계약의 체결 당시는 물론이고 중도금의 지급기한까지도 그 처분권한의 유무의 확인 등을 위해 필요한 등기권리증을 소지하고 있는지 여부를 확인하지 않았다. 또 이 사건 매매계약이 기존의 임대차계약을 승계하기로 한 계약임에도 피고 B은 위장매도인이나 H으로부터 임대차계약서를 확인하지도 않았다.

사정이 이러하다면, 피고 B은 부동산중개업자로서 이 사건 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를 다하지 아니하여 위장매도인을 이 사건 아파트의 진정한 소유자인 G로 잘못 알고 중개행위를 한 주의의무 위반이 있으므로 민법 제750조의 불법행위자로서 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

(2) 피고 D가 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사 확인 의무를 위반하였는지 여부

[원고의 주장]

피고 D는 위장매도인이 이 사건 아파트의 진정한 소유자인지 그 권리관계를 조사하고 확인할 주의의무가 있음에도 불구하고 위장매도인이 등기권리증을 소지하고 있는지 여부를 확인하지 않았고, 임차인인 H으로부터 G의 인적사항, 전화번호 등이 기재된 임대차계약서를 확인하지 않는 등 위장매도인이 이 사건 아파트 진정한 소유자인 G와 동일인인지 여부에 관해 제대로 조사확인하지 않았다. 이에 따라 원고가 위장매도인을 진정한 소유자인 G로 잘못 알고 매매대금을 교부함으로 인해 손해를 입게 되었으므로

피고 D는 원고에게 민법 제750조의 불법행위책임을 부담한다고 주장한다.

[피고 D의 주장]

피고 D는 이 사건 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부를 확인함에 있어 통상적으로는 매도의뢰인이 제시하는 주민등록증과 등기부등본을 확인하면 충분하고, 통상적인 거래관행에 비추어 매도의뢰인이 진정한 소유자임을 의심할 만한 사정이 있을 경우에만 등기권리증을 확인하면 되며, 매도인의 등기권리증을 확인하는 것은 매도인 측 중개업자인 피고 B의 의무에 불과하고 위장매도인이 G임을 의심할 만한 사정이 없었고, 피고 D가 주민등록증과 등기부등본을 확인하여 이 사건 아파트의 소유관계를 확인하였으므로 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부를 조사하고 확인할 의무를 다하였다고 주장한다.

[판단]

앞서 본 전제사실에 따르면, 피고 D는 원고로부터 아파트의 매수의뢰를 위탁받은 부동산중개업자인 피고 C의 업무를 보조하는 중개보조인으로서 피고 C에 갈음하여 원고를 위하여 직접 또는 피고 B를 통하여 위장매도인에게 등기권리증을 소지여부를 확인하고, 위장매도인이나 H으로부터 임대차계약서를 확인하여 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부를 확인하여야 함에도 아파트의 등기부등본과 위장매도인으로부터 건네받은 주민등록증만으로 선불리 위장매도인을 이 사건 아파트의 소유자인 G로 믿고 중개행위를 하여 아파트의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를 다하지 않은 과실이 있으므로 불법행위자로서 민법 제750조에 따라 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

(3) 피고 C의 중개업자로서의 손해배상책임 또는 사용자책임

앞서 본 전제사실에 따르면, 피고 C의 중개보조인인 피고 D가 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를 게을리 하여 위장매도인을 이 사건 아파트의 소유자인 G로 믿고 중개행위를 한 과실로 원고에게 손해를 입게 하였고, 중개보조원의 중개행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 되므로(부동산중개업법 제15조 제2항) 중개업자인 피고 C는 중개보조인 피고 D의 사용자로서 민법 제756조에 따라 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다(뿐만 아니라 부동산중개업법 제30조 제1항에 따른 손해배상책임도 성립한다).

(4) 피고들의 손해배상책임 사이의 법률관계

수인이 공동하여 타인에게 손해를 가하는 민법 제760조의 공동불법행위에 있어서는 행위자 상호간의 공모는 물론 공동의 인식을 필요로 하지 아니하고, 다만 객관적으로 그 공동행위가 관련 공동되어 있으면 충분하며, 그 관련공동성이 있는 행위에 의하여 손해가 발생함으로써 공동불법행위가 성립한다(대법원 1982. 6. 8. 선고 81다카1130 판결, 2000. 4. 11. 선고 99다41749 판결 등 참조).

이 사건에서 보면, 부동산중개업자인 피고 B과 피고 C의 중개보조인 피고 D의 원고와 위장매도인 사이의 이 사건 아파트매매의 중개행위는 객관적으로 관련 공동성이 있는 행위에 해당하므로 피고 B, D는 공동불법행위자로서 연대하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있고, 또한 피고 C의 원고에 대한 사용자책임은 이와 같은 공동불법행위책임과 별개의 원인으로 발생한 채무이지만 원고가 입은 손해의 배상이라는 동일한 경제적 목적을 가진 채무로서 서로 중첩되는 부분에 관하여는 일방의 채무가 변제 등으로 소멸하면 다른 일방의 채무도 소멸하는 부진정 연대관계에 있다고 해석된다.

나. 손해배상의 범위

앞서 본 전제사실에 따르면, 원고는 위장매도인에게 지급한 계약금 7,600만 원 (=500만 원 + 7,100만 원)과 중도금 3억 3,000만 원 등 합계 4억 600만 원의 손해를 입었으므로 피고들이 연대하여 원고에게 지급하여야 할 손해배상액은 합계 4억 600만 원이 된다.

다. 과실상계

원고도 매매계약의 당사자로서 위장매도인에게 등기권리증을 보여줄 것을 요구하지 않았고, 임대차계약을 승계하기로 하였음에도 위장매도인으로부터 임대차계약서를 교부받아 확인하지 않았으며, 이와 같은 사정도 원고의 손해의 발생과 확대의 한 원인이 되었으므로 이를 참작하기로 하되 그 내용에 비추어 피고들의 손해배상책임을 70%로 제한함이 상당하다.

4. 결론

그렇다면 피고들은 연대하여 원고에게 손해배상금 284,200,000원(=500만 원 $\times$ 0.7 + 7,100만 원 $\times$ 0.7 + 3억 3,000만 원 $\times$ 0.7) 및 그 중 3,500,000원에 대하여는 원고의 손해가 발생한 날인 2008. 3. 4.부터, 49,700,000원에 대하여는 2008. 3. 5.부터, 231,000,000원에 대하여는 2008. 3. 14.부터 피고들이 이행의무의 존부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되는 이 판결선고일인 2008. 11. 20.까지는 민법에 정해진 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 의한 연 20%의 비율에 따른 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위에서 이유 있으므로 이를 받아들이고, 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 이균용 _____

 판사 유상현 _____

 판사 김유진 _____