

# 서울중앙지방법원

## 판 결

사 건 2015가단5288886 손해배상(기)

원 고 이AA

피 고 1. 반BB

2. 최CC

3. 서울보증보험 주식회사

4. 한국공인중개사협회

변 론 종 결 2016. 3. 11.

판 결 선 고 2016. 4. 1.

## 주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 3,000만 원과 이에 대하여 2016. 4. 2.부터 다 갚는 날 까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 2/5는 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

## 청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 5,000만 원과 이에 대하여 이 사건 판결 선고일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 원고는 2015. 4. 21.경 공인중개사인 피고 반BB, 최CC의 중개로, 서울 강남구 역삼로 107동 804호 ○○○ 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)를 매매대금 10억 원에 매수하기로 하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였고, 이후 매수인에게 매매대금을 모두 지급하였다.

나. 이 사건 매매계약 체결 당시 작성된 중개대상물 확인 설명서에 의하면, 대상물건의 표시에 관한 "방향" 란에 "남서 (기준 : 베란다)"로 기재되어 있고, 위 중개대상물 확인 설명서에 피고 반BB, 최CC이 각 공인중개사로서 날인하였다.

다. 그런데, 이 사건 아파트는 실제로는 남향이 아니라 북동향의 아파트이다.

라. 한편, 피고 서울보증보험 주식회사는 2015. 2. 24. 피고 반BB과 사이에 보험기간을 2015. 2. 25.부터 2016. 2. 24.까지, 피고 한국공인중개사협회는 2014. 9. 13. 피고 최CC과 사이에 공제기간을 2014. 9. 22.부터 2015. 9. 21.까지로 정하여 피고 반BB, 최

CC이 부동산 중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에는 거래당사자에게 각 1억 원의 한도 내에서 보험금 또는 공제금을 지급하기로 하는 내용의 보증보험계약 및 공제계약을 각 체결하였다.

[인정근거 : 갑 제1 내지 제8호증, 을가 제1 내지 제3호증의 각 기재, 증인 김EE, 김재범의 각 일부 증언, 변론 전체의 취지]

## 2. 판단

### 가. 손해배상책임의 발생

#### (1) 관련 법리

부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개업무를 처리하여야 할 의무가 있을 뿐 아니라, 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2013. 6. 4. 법률 제11866호로 개정되기 전의 것) 제29조에 의하여 신의와 성실로써 공정하게 중개행위를 하여야 할 의무를 부담하고 있는바, 같은 법 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다(대법원 1993. 5. 11. 선고 92다55350 판결 등 참조).

(2) 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 사실 및 갑 제7호증의 기재, 증인 김EE의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 원고는 부동산중개사무소에 남향인 아파트의 매수를 원한다고 하면서 중개를 요청하였고, 이에 피고 반BB, 최CC은 원고에게 이 사건 아파트를 소개하게 된 사실, 그런데, 이 사건 아파트는 실제로는 북동향임에도 불구하고, 이에 관한 중개대상물 확인 설명서에는 남서향으로 기재되

어 있고, 공인중개사인 피고 반BB, 최CC은 위와 같은 중개대상물 확인 설명서에 날인한 사실, 피고 반BB, 최CC은 그로 인하여 과태료의 행정처분을 받은 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같은 사실 및 원고의 배우자 김EE은 중개인으로부터 이 사건 아파트가 남향이라는 설명을 들었다고 증언한 점 등을 종합하여 보면, 피고 반BB, 최CC은 중개대상물인 이 사건 아파트의 방향을 제대로 확인하여 원고에게 그 방향에 대하여 정확하게 설명할 의무가 있음에도 불구하고, 이를 잘못 설명하였거나, 중개대상물 확인 설명서에 그에 관한 사항을 잘못 기재한 과실이 있다고 봄이 상당하고, 증인 김◇◇의 증언만으로는 이를 뒤집기에 부족하다고 할 것이다.

따라서, 피고 반BB, 최CC은 그로 인하여 원고가 입게 된 재산상 손해를 배상할 책임이 있고, 피고 서울보증보험과 피고 협회는 각 보험자 및 공제사업자로서 피고 반BB, 최CC과 공동하여 원고에게 손해를 배상할 책임이 있다.

#### 나. 손해배상책임의 범위

감정인 윤기중에 대한 감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉, 아파트의 방향은 주거 환경과 밀접한 관련이 있어 매매계약 체결 여부에 중요한 판단 기준이 되는 점, 같은 아파트 단지 내 방향의 차이로 인한 아파트의 가격이 약 36% 전후로 차이가 나는 점, 이 사건 매매계약이 체결된 무렵, 이 사건 아파트의 시가는 약 9억 5,000만 원이었던 점, 원고는 이 사건 아파트의 적정 시가인 9억 5,000만 원 보다 5,000만 원을 초과하는 10억 원에 이 사건 아파트를 매수한 점 등을 종합하여 보면, 원고는 결국 적정 시가와 원고가 지급한 매매대금의 차액인 5,000만 원 상당의 손해를 입게 되었다고 봄이 타당하다.

#### 다. 책임의 제한

다만, 원고는 이 사건 매매계약이 체결되기 전, 이 사건 아파트와 동일한 단지 내의 아파트인 103동 601호에서 거주하고 있었고, 이 사건 아파트를 방문하여 그 구조를 확인하였으므로, 이 사건 아파트가 남향이 아니라는 사정을 알 수 있었다고 할 것인바, 그렇다면, 원고에게도 그 방향에 대하여 스스로 확인해 보지 아니하고 공인중개사의 말만 믿고, 그대로 이 사건 매매계약을 체결한 잘못이 있다고 할 것이고, 이러한 원고의 잘못 역시 원고가 입은 손해의 발생 및 확대의 원인이 되었다고 할 것이므로, 앞서 본 사실관계에 비추어 볼 때, 피고들의 책임을 60%로 제한함이 타당하다.

라. 따라서, 피고들은 공동하여 원고에게 손해배상금으로 3,000만 원(5,000만 원 × 0.6)과 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 판결 선고일 다음날인 2016. 4. 2.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정하는 연 15%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사            이지현