

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다292525 매매대금 등

원고, 피상고인 원고

피고, 상고인 피고

소송대리인 법무법인 광무

담당변호사 이명규 외 1인

원 심 판 결 대구고등법원 2024. 9. 10. 선고 2024나11819 판결

판 결 선 고 2025. 11. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대구고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 대구 동구 소재 아파트 (동·호수 생략)(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 소유자로서, 2018. 12. 28. 한국감정원과 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금

240,000,000원의 임대차계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 공인중개사인 피고의 중개로 2019. 7. 5. 주식회사 ○○○(이하 '소외 1 회사'라 한다)와 이 사건 부동산에 관하여 매매대금 276,000,000원의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 특약사항 제3항(이하 '이 사건 특약사항'이라 한다)에 '소외 1 회사는 이 사건 임대차계약을 승계하기로 한다. 임대차보증금은 240,000,000원이다.'라고 기재되어 있다.

다. 원고는 위 매매계약에 따라 소외 1 회사로부터 매매대금에서 임대차보증금을 공제한 나머지 36,000,000원을 지급받고 2019. 7. 15. 소외 1 회사에 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 소외 1 회사는 한국감정원에 대한 임대차보증금 반환채무 인수 조치를 취하지 않은 채 이 사건 부동산에 관하여 2019. 8. 21. 소외 2에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 이후 이 사건 부동산에 관한 임의경매절차가 진행되어 2021. 5. 12. 소외 3이 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

마. 한국감정원은 원고로부터 임대차보증금을 반환받지 못하자 2020. 2. 20. 전세금 보장신용보험의 보험자인 △△△ 주식회사(이하 '소외 4 회사'라 한다)에 보험금을 청구하였다. 이에 소외 4 회사는 한국감정원에 보험금을 지급한 후 원고를 상대로 구상금 청구의 소를 제기하였고, 이 소송에서 2021. 2. 4. '원고는 소외 4 회사에 240,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결이 선고되었으며, 이에 대한 원고의 항소와 상고가 모두 기각됨으로써 2022. 3. 16. 위 판결이 확정되었다.

2. 원심은 다음과 같은 이유로, 피고는 공인중개사법 제30조 제1항에 따라 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 판단하였다.

가. 피고는 이 사건 임대차계약의 임차인인 한국감정원의 동의를 없을 경우 소외 1 회사가 원고의 한국감정원에 대한 임대차보증금 반환채무를 면책적으로 인수할 수 없다는 것을 알 수 있었음에도 이러한 위험 요인과 그 대비책 등에 관한 정확한 설명 없이 이 사건 매매계약을 중개함으로써 공인중개사법에서 정한 공인중개사로서의 주의의무를 위반하였다.

나. 피고는 원고에게 소외 1 회사로의 임대인 지위 변경이 완료된 후 소유권을 이전하도록 주의를 촉구할 의무가 있었음에도 이를 이행하지 않았다.

3. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 공인중개사법 제2조 제1호, 제3호의 규정에 의하면 부동산중개업의 대상이 되는 중개행위는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로서, 당사자 사이에 매매 등 법률행위가 용이하게 성립할 수 있도록 조력하고 주선하는 사실행위에 불과하고, 변호사법 제3조에서 규정한 법률사무와는 구별된다. 그런데 부동산 매수인이 매매목적물에 관한 임대차보증금 반환채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 당사자의 의사, 임차인이 주택임대차보호법상의 대항력을 갖추었는지 여부, 임차인의 명시적 또는 묵시적 동의 여부 등에 따라 채무인수의 법적 성격이 면책적 채무인수, 이행인수 또는 병존적 채무인수로 달라질 수 있으므로, 각 채무인수의 요건에 관한 분석 등을 통하여 채무인수의 법적 성격을 가리는 행위는 단순한 사실행위가 아닌 법률사무에 해당한다고 보아야 한다. 따라서 공인중개사가 부동산을 중개하는 과정에서 채무인수의 법적 성격까지 조사·확인하여 설명할 의무가 있다고 보기 어려우므로, 중개 과정에서 그릇된 정보를 전달하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 채무인수의 법

적 성격을 조사·확인하여 설명하지 않았다는 사정만으로 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개행위를 하여야 할 의무를 위반하였다고 볼 수 없다(대법원 2024. 9. 12. 선고 2024다239364 판결 참조).

나. 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 공인중개사인 피고가 주택임대차보호법 제3조 제2항, 제3항의 요건을 갖춘 임차인의 대항력 유무 등에 관한 분석을 통해 이 사건 특약사항에 따른 소외 1 회사의 임대차보증금 반환채무 인수의 법적 성격까지 조사·확인하여 이를 원고에게 설명해야 할 의무가 있다거나, 피고가 그 법적 성격을 확인하였음을 전제로 원고에게 소외 1 회사로의 임대인 지위 변경이 완료된 후 소유권을 이전하도록 주의를 촉구할 의무가 있다고 보기 어렵다.

다. 그렇다면 피고의 손해배상책임 유무를 판단하는 원심으로서는 피고가 이 사건 매매계약 중개 과정에서 원고에게 이 사건 특약사항에 따른 임대차보증금 반환채무 인수와 관련하여 그릇된 정보를 전달하였다는 등의 특별한 사정이 있는지를 구체적으로 살펴보았어야 할 것인데도 이에 관하여 충분히 심리하지 않은 채 그 판시와 같은 이유만으로 피고에게 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 손해배상책임이 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 공인중개사의 주의의무 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 오경미

 대법관 권영준

주 심 대법관 엄상필

 대법관 박영재