

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2025다217842 손해배상(기)

원고, 상고인 원고

소송대리인 변호사 김동관 외 1인

피고, 피상고인 한국공인중개사협회

소송대리인 법무법인 민주로

담당변호사 김정우

원 심 판 결 광주고등법원 2025. 9. 18. 선고 2025나20642 판결

판 결 선 고 2026. 8. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 서면의 기재는 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 개업공인중개사인 제1심공동피고는 공인중개사법 제30조 제3항에 따른 손해배상책임 보장조치의 이행을 위하여, 피고가 하는 공제사업에 의한 공제(이하 '이 사건 공제'라 한다)에 가입하였다. 그 공제계약에 편입된 공제약관 제7조 제2호는 피고가 보상하지 아니하는 손해로 '공인중개사법 제14조 제1항 제1호의 규정에 의한 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행 업무로 인한 손해'를 규정하고 있다(이하 '이 사건 약관조항'이라 한다).

나. 원고는 이 사건 각 오피스텔의 소유자로서 제1심공동피고의 중개로 이 사건 각 오피스텔에 관하여 임차인들과 임대차계약을 체결하였다.

다. 제1심공동피고는 원고를 상대로 일부 임차인들이 임대차보증금 일부의 월세 전환을 요청한 것처럼 기망하여 원고로부터 월세 전환에 따른 보증금 반환 명목으로 돈을 교부받아 편취하거나, 원고가 일부 임차인들에 대한 임대차 종료에 따른 보증금 반환 명목으로 제1심공동피고에게 위탁한 돈을 횡령하는 불법행위(이하 '이 사건 불법행위'라 한다)로, 원고에게 손해를 발생시켰다.

2. 부동산 관리대행 업무 해당 여부에 관한 상고이유에 대하여

원심은 이 사건 불법행위로 인한 원고의 손해는 제1심공동피고가 원고로부터 이 사건 각 오피스텔에 관한 관리대행 업무를 위탁 받아 수행하는 과정에서 발생한 것이라고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이 부분에 관한 원심판단은 수긍할 수 있다. 거기에 상고이유 주장과 같이 중개행위 등에 관한 법리를 오해하거나 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등으로 판결에 영향을

미친 잘못이 없다.

3. 약관조항의 해석에 관한 상고이유에 대하여

가. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 약관조항에 관하여 개업공인중개사의 중개행위를 전제로 발생한 손해 중 부동산의 관리대행 업무로 인한 손해를 보상 대상에서 제외하는 조항이라고 해석하고, 이 사건 불법행위가 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위로서 중개행위에 해당하더라도, 그로 인한 원고의 손해는 이 사건 약관조항에서 정한 '부동산의 관리대행 업무로 인한 손해'에 해당한다는 이유로 이 사건 공제의 보상 대상에서 제외된다고 판단하였다.

나. 대법원의 판단

1) 약관은 신의성실의 원칙에 따라 해당 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하되, 개별 계약 당사자가 의도한 목적이나 의사를 참작하지 않고 평균적 고객의 이해가능성을 기준으로 객관적·확일적으로 해석하여야 한다. 그리고 특정 약관 조항을 그 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하기 위해서는 특별한 사정이 없는 한 그 약관 조항의 문언이 갖는 의미뿐만 아니라 그 약관 조항이 전체적인 논리적 맥락 속에서 갖는 의미도 고려해야 한다(대법원 2021. 10. 14. 선고 2018다279217 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유와 관련 법령 및 공제제도의 내용과 취지 등을 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 약관조항은 구 공인중개사법(2020. 6. 9. 법률 제17453호로 개정되기 전의 것) 및 현행 공인중개사법(이하 각 법률을 구분하지 않고 '공인중개사법'이라 한다) 제30조 제1항에서 정한 '중개행위'에 해당하지 않는 순수한 부동산의 관리대행

업무로 인한 손해가 보상 대상이 아님을 주의적으로 규정한 것이고, 따라서 부동산의 관리대행 업무와 중개행위가 함께 이루어져 공제가입자의 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 손해배상책임이 성립하는 경우에는 이 사건 약관조항의 적용이 없다고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

가) 공인중개사법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 제정된 법률이다(제1조). 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제30조 제1, 2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여, 보증보험 또는 이 사건 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 하고(제30조 제3항), 피고는 제30조에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 국토교통부장관의 승인을 얻은 공제규정에 기초하여 이 사건 공제사업을 할 수 있다(제42조). 한편 개업공인중개사는 중개가 완성된 때 거래당사자에게 손해배상책임을 보장함에 관한 ① 보장금액, ② 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지, ③ 보장기간을 설명하고, 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다(제30조 제5항).

만일 개업공인중개사가 제30조 제3항에 따른 손해배상책임 보장조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우에는 중개사무소의 개설등록이 취소될 수 있고(제38조 제2항 제8호), 제30조 제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니하면 100만 원 이하의 과태료에 처해질 수 있다(제51조 제3항 제5호).

이와 같이 공인중개사법은 제30조 제1항에 따른 손해배상책임에 관하여 공제가입 등의 보장조치를 강제하고 있으며, 이 사건 공제는 그 손해배상책임을 보장하기 위한

보증보험적 성격을 가진 제도이다(대법원 2012. 9. 27. 선고 2010다101776 판결 등 참조).

나) 이 사건 공제사업을 위해 마련된 이 사건 공제약관은 제6조에서 보상하는 손해에 관하여 "협회공제의 보상책임은 공인중개사법 제30조 규정에 따라 공제가입자가 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 하거나, 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그로 인한 손해배상책임 중 제8조의 규정에서 정하는 보상한도 내에서 공제증서에 기재된 사항과 이 약관에 따라 보상하여 드립니다."라고 정하여 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 공제가입자의 손해배상책임이 보장 대상임을 분명히 하고 있다.

다) 공인중개사법 제30조 제1항에서 정한 '중개행위'에는 부동산의 관리대행이 함께 이루어지는 경우의 중개행위도 포함된다(대법원 2013. 3. 28. 선고 2011다74338 판결, 대법원 2022. 4. 28. 선고 2019다212273 판결 등 참조). 따라서 중개행위에 해당하는 관리대행 업무로 인한 손해는 이 사건 공제약관 제6조 제1항에 따라 보상 대상에 포함되어야 하므로, 이 사건 약관조항은 중개행위에 해당하지 않는 순수한 부동산 관리대행 업무에 한하여 적용된다고 객관적·확일적으로 해석될 뿐이다. 만일 부동산 관리대행 업무와 중개행위가 함께 이루어지는 경우에 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임이 성립함에도 이 사건 약관조항에 따라 이 사건 공제의 보장 범위에서 제외된다고 해석할 경우에는, 아래에서 보는 바와 같이 이 사건 공제의 목적과 취지에 명백히 반하는 결과가 된다.

(1) 개업공인중개사로서는 이 사건 공제에 가입하는 것만으로는 공인중개사법

제30조 제3항에 정한 의무를 다하였다고 할 수 없고, 부동산 관리대행 업무와 중개행위가 함께 이루어지는 경우의 손해배상책임에 관하여 별도로 보증보험에 가입하거나 공탁을 하는 등의 조치를 추가로 취할 수밖에 없게 된다. 또한 공인중개사법상 손해배상책임 보장조치를 다하였다고 신뢰한 개업공인중개사의 입장에서 예기치 못한 법 위반 상태가 초래될 수 있다.

(2) 공인중개사법의 취지에 따라 공인중개사의 중개행위로 인하여 손해가 발생한 경우 이 사건 공제를 통해 공인중개사법에서 정한 보상을 받을 것이라고 신뢰하고 거래에 임한 거래당사자의 보호에도 공백이 발생한다.

라) 나아가 앞서 본 바와 같이 공인중개사법은 제30조 제1항에 따른 손해배상책임에 관한 보장조치를 강제하면서, 피고로 하여금 그 손해배상책임 보장을 위한 공제사업을 할 수 있게 한 것이므로, 피고가 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임 중 일부 유형을 보장 범위에서 임의로 배제하는 것은 특별한 사정이 없는 한 허용되지 않는다고 보아야 한다. 따라서 이 사건 약관조항이 공인중개사법 제30조 제1항에 따른 손해배상책임이 성립하는 중개행위의 경우까지 보장 범위에서 제외하는 취지라면, 위와 같은 공인중개사법 규정에 위반되고, 공제가입자 등의 정당한 이익과 합리적 기대에 어긋나는 것으로서 고객에게 부당하게 불리한 조항에 해당하여 무효라고 볼 수밖에 없다(「약관의 규제에 관한 법률」 제6조 제1항, 제2항 제1호 참조).

3) 그런데도 원심은 이 사건 불법행위가 중개행위에 해당하더라도, 그로 인한 원고의 손해가 이 사건 약관조항에서 정한 '부동산의 관리대행 업무로 인한 손해'에 해당한다는 이유로 이 사건 공제의 보상 대상에서 제외된다고 보아 원고의 청구를 배척하

였다. 이러한 원심의 판단에는 공제약관의 해석 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4) 다만, 제1심공동피고가 원고로부터 월세 전환에 따른 보증금 반환 명목으로 돈을 교부받아 편취한 행위는 중개행위에 해당한다고 볼 여지가 크지만, 임대차기간이 종료된 임차인들에 대한 임대차보증금 반환을 대행하는 행위는 새로운 임대차계약의 알선·중개를 위한 것인지 여부에 따라 중개행위 해당 여부가 달라질 수 있으므로, 환송 후 원심으로서도 제1심공동피고가 해당 임차인들에게 반환할 임대차보증금을 횡령한 행위에 관하여 새로운 임대차계약의 알선·중개를 위한 행위인지 여부를 심리·판단할 필요가 있다.

4. 결론

원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	오석준
-----	-----	-----

주심	대법관	이흥구
----	-----	-----

	대법관	이숙연
--	-----	-----