



여지윤 변호사(법무법인 바른)

거래시 꼭 알아야 할 부동산 중개 관련 법률 상식

〈사례〉

공인중개사 A씨는 매도인과 매수인의 계약서에 3000만~5000만원의 차이가 나도록 매매대금을 기재한 뒤 거래 과정에서 차액을 가로채는 방식으로 5억2000만원을 편취한 혐의를 받고 있다. 특히 계약서에는 자신의 연락처를 기재하는 방식으로 매수인과 매도인 양쪽의 연락을 차단했다는 정황이 검찰 수사에서 드러났다.

부동산 거래 당사자들이 빠르고 편리하게 거래를 맺고자 하는 심리 등을 이용해 이 같은 범죄가 일어나곤 합니다. 이를 달리 보면 실제로 부동산을 매매하거나 임차할 때 계약 상대방을 만나지 않고 공인중개사만 믿고 거래하는 일이 잦다는 사실의 방증이기도 합니다. 거래자들이 부동산 중개와 관련해 알아야 할 법률 상식에는 어떤 것들이 있을지 알아보도록 하겠습니다.

반드시 계약 당사자가 직접 만나서 계약을 체결해야만 유효한 것은 아닙니다. 다만 위 사례처럼 공인중개사가 중간에서 매매대금 등을 거짓말로 부풀려 가로채면 거래 당사자가 심각한 피해를 볼 수 있습니다. 물론 공인중개사는 매매계약서 등을 작성할 때 금액 등 거래 내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 여러 개의 계약서를 작성해서는 안됩니다(공인중개사법 제26조 제3항). 따라서 부득이하게 상대방을 만나지 않고 거래를 한다면 계약서에 관련 내용이 사실대로 기재됐는지, 당사자가 같은 내용이 기재된 계약서를 교부받았는지 정도는 최소한 확인하는 것이 피해를 방지할 수 있는 길이 될 수 있습니다.

간혹 중개를 받은 뒤 알고 보니 당사자가 공인중개사가 아닌 것으로 판명되거나 처음부터 아닌지 알면서도 중개를 받는 일도 있습니다. 먼저 자격증을 취득했지만 중개사무소의 개설 등록을 하지 않은 공인중개사가 거래를 진행할 수 있습니다. 자격증을 취득하였어도



관할 관청에 개설 등록을 하여야만 적법하게 중개업을 할 수 있습니다(공인중개사법 제2조, 제9조). 개설 등록을 하지 않고, 중개업을 하면 3년 이하의 징역 또는 3000만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다(공인중개사법 제48조). 자격증이 없어서 애초에 개설 등록도 할 수 없는 자가 중개업을 해도 마찬가지입니다(대법원 2018. 2. 13. 선고 2017도18292 판결). 이러한 자를 등록 관청이나 수사기관에 신고 또는 고발하면, 일정한 포상금을 지급받을 수 있습니다(공인중개사법 제46조).

공인중개사의 자격이 없는 자나 개설 등록을 하지 않은 이와 계약을 맺고 수수료까지 지급하였다면, 돌려받을 수 있을까요? 이러한 중개 계약과 수수료 약정은 무효입니다. 따라서 수수료를 지급할 의무가 없습니다. 이미 지급하였다면 부당이득 반환 소송으로 돌려받을 수 있습니다(대법원 2007. 12. 20. 선고

2005다32159 전원합의체 판결;대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결).

반면 공인중개사 자격증은 없지만, 우연히 일회적으로 거래 행위를 중개하고 중개 수수료를 받았다면, 이러한 약정은 유효합니다. 따라서 이미 지급한 중개 수수료를 반환받을 수 없습니다. 다만 그 보수 약정이 부당하게 과도하다면 감액의 대상이 될 수 있을 뿐입니다(대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다86525 판결).

한편 공인중개사가 고의나 과실로 재산상 손해를 입혔다면, 이를 배상하라고 청구할 수 있습니다(공인중개사법 제30조). 공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 업무를 수행할 의무가 있습니다(공인중개사법 제30조 제1항). 또한 대상물의 권리관계 등을 확인하여

설명할 의무가 있습니다(공인중개사법 제25조 제1항).

공인중개사가 이러한 의무를 위반하였다면 고의나 과실이 있다고 볼 수 있습니다. 구체적인 사안을 통해 알아보겠습니다.

먼저 공인중개사는 매도를 하려는 자가 진정한 권리자인지 조사·확인할 의무가 있습니다. 만약 대리인에 의해 체결되는 계약을 중개한다면 진정한 대리인인지도 확인할 의무도 있습니다. 따라서 이러한 의무를 위반하여 의뢰인에게 손해가 발생하였다면 배상할 의무가 있습니다(서울고등법원 2013나79810 판결).

또한 공인중개사는 다가구 주택 일부에 관해 임대차 계약을 중개할 때 의뢰인에게 다른 임차인의 보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료를 설명하고 제시하여 계약 종료 후 보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단할

수 있도록 해야 합니다. 대법원은 공인중개사가 이러한 의무를 다하지 않고 임차인에게 손해를 입혔다면 배상할 의무가 있다고 보았습니다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결).

뿐만 아니라 공인중개사는 의뢰인이 계약 체결 여부를 결정하는데 중요한 자료가 되는 사항에 관하여 그릇된 정보를 제공해서는 안 됩니다. 만약 그릇된 정보를 확인하지 않고 전달하였고, 의뢰인이 믿고 계약을 했다면, 이로 인하여 입은 의뢰인의 손해를 배상할 의무가 있습니다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다42836 판결). 다만 의뢰인의 부주의가 손해 발생의 원인이 되었다면, 과실상계가 되어 배상받을 수 있는 범위가 줄어들 수도 있습니다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결)

(출처/세계일보)