

■ 화제의 뉴스 ■

체납세액 확인 안 해 공매 공인중개사도 일부 책임

서 모씨는 제작년 3월 보증금 1억 3,500만 원에 부산 사하구의 한 아파트를 2년간 전세로 빌리는 계약을 했습니다. 1,000만 원을 먼저 계약금으로 내고 3개월 뒤인 6월 잔금 1억 2,500만 원을 치르고 입주한 서씨는 나중에야 집주인이 세금을 내지 않아서 세무서에서 이 아파트를 압류한 사실을 알게 되었습니다. 계약 당시인 3월에는 등기부 등본에 전 세입자의 전세권 등기 말고는 아무런 표기가 없었지만 4월부터 세무서가 압류를 시작해 입주한 뒤에야 이 사실을 알게 된 것입니다. 공매 절차가 진행된 끝에 그 해 11월 다른 사람이 집을 구입했고 서씨가 받아든 돈은 145만 원에 불과했습니다.

서씨는 공인중개사 임 모씨와 한국공인중개사협회를 상대로 손해배상 소송을 냈으나 1심에서 패소했습니다.

1심 재판부는 “잔금을 낼 때 중개업자가 세금 체납 사실에 대해 확인해야 할 의무가 있다고 할 수 없다”며 “잔금 지급 이전에 이미 중개수수료도 냈고 잔금 지급에 임씨가 적극적으로 관여하지도 않아 책임이 없다”고 판단했습니다.

서씨는 공인중개사협회만을 상대로 해서 항소했고 지난달 25일 부산고등법원은 원고 일부 승소 판결을 했습니다.

2심 재판부는 “전세금의 회수는 임대차계약에 있어서 중요한 부분이므로 임씨는 잔금 지급과 전세권 설정 등기를 할 무렵 선순위 근저당권이 설정되어 있는 등 전세권자의 권리 확보에 지장을 초래할 수 있는 사정이 있는지 여부를 확인할 의무가 있다”고 판단했습니다.

재판부는 “다만 서씨도 신중히 확인하지 못한 잘못이 있어 협회의 책임을 60%로 제한한다”고 판결했습니다.

[관련 기사]

- [매일경제 - 체납세액 확인 안 해 공매 공인중개사도 일부 책임\(2014. 4. 8.\)](#)