



알아두면 편리한 주택 관련 법률 상식과 그 판례

주택과 관련된 최신 법률 상식과 그에 따른 판례를 소개한다. 생활 속에서 알고 지내면 좋을 주택 관련 법률 상식 몇 가지.

부동산 계약 후 피해 중개업자 책임 - 대법원

부동산 임대차 계약 뒤 잔금 지급까지 마쳤더라도 계약 이행 과정에서 문제가 발생했을 때는 중개업자의 중개 과실이라는 대법원 판결이 나왔다.

대법원 1부(주심 전수안 대법관)는 4일 임대차 계약을 맺었다가 피해를 본 김 아무개(55) 씨가 “부동산 중개업자도 책임이 있다”며 전국부동산중개업협회를 상대로 낸 손해배상청구소송에서 “중개업자의 관여는 계약 체결로 끝나지 않고 잔금을 지급한 때까지 계속된다”며 원심을 파기하고 사건을 인천지법으로 돌려보냈다고 밝혔다.

김씨는 2000년 12월 중개업자 임아무개 씨의 알선으로 부천시의 한 주택에 대해 이 아무개 씨와 보증금 6500만 원에 임대차 계약을 맺었다. 그러나 김씨가 며칠 뒤 이 주택에 근저당권이 설정된 것을 알고 “계약을 이행하지 않겠다”고 말하자, 임씨는 같은 달 “손해가 발생하면 책임진다”는 ‘특약 문구’를 계약서에 써줬다. 결국 임씨는 근저당권 설정등기를 이용해 은행에서 4500만 원을 대출받고 잠적했다.

김씨는 주택이 경매에 넘어가자 2003년 4월 1600여 만 원을 배당받았고, 임씨를 상대로 손해배상소송을 내 같은 해 10월 보증금 잔액 4800여 만 원의 배상 판결을 받았다. 김씨는 중개업자의 배상 책임을 보장하는 공제사업자인 중개업협회가 지급을 거부하자 다시 소송을 냈고 인천지법 부천지원에서 2004년 9월 원고 승소 판결을 받았다. 그러나 항소심 재판부는 2005년 8월 “계약이 체결된 이상 중개 행위는 끝났으므로 임씨가 작성한 ‘특약 문구’에 대해 협회는 책임이 없다”며 원고 패소 판결을 했다.

대법원 1부는 판결문에서 “임대인이 의무 이행을 제대로 하지 않을 땐 중개업자가 알선한 계약 유지 여부가 달라진다”며 “임씨의 관여는 잔금 지급 시까지 계속된다”고 밝혔다.

〈한겨레신문 2007. 3. 4〉

아파트 잔금 받는 날 계약 해지 안 돼 - 서울고등법원

아파트를 팔기로 계약한 뒤 집값이 오르자 잔금을 받기로 한 날에 계약을 해지하려던 집주인이 법원의 판결로 결국 집을 내놓게 됐다. 서울고법 민사18부(지대운 부장판사)는 경기 안양에 사는 김모 씨가 아파트 매매 계약을 체결한 집주인을 상대로 낸 소유권이전등기 청구소송 항소심에서 “피고는 원고에게 소유권을 이전하라”며 1심과 같이 원고 승소 판결했다고 21일 밝혔다.

전세로 살고 있던 김씨는 2005년 3월 같은 동네에 18평짜리 아파트가 매물로 나왔다는 소식을 듣고 서둘러 집주인과 계약을 했다. 2000만 원을 계약금으로 하고 나머지 돈은 3개월 뒤에 주기로 했다.

그런데 계약을 한 다음 아파트 잔금을 치르는 날까지 아파트 집값이 수천만 원 오르자 집주인은 잔금을 받기로 한 날 갑자기 ‘서류 준비가 덜 됐다’며 잔금을 받지 않고 계약을 이행하지 않았다.

김씨는 소송을 냈고 집주인은 ‘매매계약서상의 잔금 지불 전까지 계약금의 2배를 배상하고 계약을 해지할 수 있다’는 조항을 들어 계약을 이행하지 않아도 된다고 주장했다. 그러나 1·2심 재판부 모두 “계약서상의 ‘잔금 지불 전까지’는 ‘잔금 지불의 이행에 착수한 때까지’로 봐야 하며 원고가 잔금을 준비해 약속 장소에 갔으므로 이행에 착수한 것으로 판단된다”고 판시했다.

〈연합뉴스 2007. 3. 21〉