

다른 점포를 잘못 소개해 매매된 경우는 계약 취소

■글/김성천<한국소비자보호원 법제연구팀장>·오승건<소비자정보국>

서민들이 느끼는 서러움 중에서 집 없는 서러움이 으뜸이었던 적이 있다. 아이가 많으면 세 들어 살기도 어려웠던 때가 불과 몇 년 전이다. 그런 문화 탓인지 우리 나라 사람들이 갖는 주택에 대한 집착은 대단하다. 시대가 많이 변했지만 아직도 의식주는 없어서는 안 될 필수품이다. 경제의 고도 성장에 따라 소득과 소비의 수준이 대폭적으로 상승되면서 생활의 기반이라 할 주택과 점포의 열기는 아직도 식을 줄 모른다.

일부 소비자들은 자기가 가진 재산을 활용해 더 오를 가치가 있는 주택 또는 점포를 찾는 데 심혈을 기울인다. 프리미엄이 높게 형성될 것이라는 일부 업자들의 말을 믿고 아파트 분양을 받기 위해 난리를 친 것이 언론에 보도된 때가 불과 몇 달 전이다.

서민들의 전 재산이라고 할 수 있는 주택·점포를 중개하는 부동산 중개업자의 역할은 매우 중요하다. 그런데 최근 부동산 열기에서 보는 바와 같이 소비자들이 부동산에 대해 잘 알지 못하는 것을 악용해 부동산 중개업자의 부당 거래 행위가 증가하면서 사회 문제가 되고 있다.

대표적인 사례는 다른 점포를 잘못 소개하거나 소정의 수수료를 초과해 금품을 요구하는 경우다. 부동산 중개업자가 잘못 소개해 피해를 입은 소비자는 계약을 취소할 수 있고 소정의 수수료를 초과해 받은 부동산 중개업자는 형사 처벌을 받는다는 판례가 나왔다.

상가 복도 건너편에 있는 A점포를 매수하려는 J는 부동산 중개업자의 말만 믿고 서둘러 K와 매매 계약을 체결했다. 나중에 J는 중개업자가 A점포가 아닌 B점포를 소개해 계약이 체결된 것을 알았다. 이에 J는 K를 상대로 착오에 의한 계약

취소를 청구했다. 이에 대해 대법원은 스스로 점포의 위치를 확인하지 아니한 과실이 J에게 있지만,

쌍방을 위해 중개 행위를 한 중개업자가 매매 계약의 목적물을 다른 점포로 잘못 알고 알려준 과실을 J의 중대한 과실이라고 평가할 수 없다며 매매 계약 취소를 인정했다.

부동산중개업법 제19조에는 거래 당사자 사이의 권리 득실 변경에 관한 행위의 알선을 업으로 삼고 있어 고도의 직업적인 주의 의무를 부담하는 부동산중개업자가 중개 행위시 고의 또는 과실로 거래 당사자에게 재산상의 손해를 받게 할 때에는 손해를 배상하도록 하고 있다.

대법원은 부동산 중개업자에게 중개를 의뢰해 매매 등의 계약을 체결하는 일반인으로서의 중개업자가 전문적인 지식과 경험을 가진 것으로 신뢰하고 그의 개입에 의한 거래 조건의 지시, 설명에 과오가 없을 것이라고 믿고 거래하고 중개업자가 매매 계약의 목적물을 다른 점포로 오인한 채 J에게 알려준 과실이 J의 중대한 과실이라고 평가할 수 없다는 등의 이유를 들어 J에게 승소 판결을 내렸다.

한편 부동산 중개업자가 매도인 Y와 매수인 Z간의 매매 계약을 중개하면서 임야 매매 대금 6천5백만원에 대한 중개 수수료조로 대전광역시 조례로 정하는 한도액 30만원을 초과해 Y로부터 2백만원을 교부 받았다. 이에 대해 대법원은 부동산 중개업자가 소정의 수수료를 초과해 사례비나 수고비 명목으로 2백만원을 받은 것은 부동산중개업법 위반으로 형사 처벌을 받아야 한다고 판결했다. ☞

