



부동산 중개사사고의 유형과 대책

## 중개사기로 1억 날린 박 사장

제과점을 창업하고 경영하려면 이것저것 신경 쓸 게 한두 가지가 아니다. 그중에서도 아무것도 몰라 제일 막막하게 하는 것은 법과 세무에 관련해서다. 하나하나 따져 보면 그리 어려울 것도 없다. 권리 앞에 당당한 제과인으로 거듭나기 위한 생활 속의 법률 상식 노트를 펼쳐 보자.

정리 · 김미선 기자 | 일러스트 · 홍승주

경기가 어려울수록 사회 곳곳에서 생가지 말아야 할 사고와 사건이 더 많이 일어나게 마련입니다. 불경기인 요즘 제과업계에도 안타까운 소식이 많이 전해집니다. 이 중에는 어쩔 수 없이 겪게 되는 일도 있지만 법과 세무지식을 미리 알아두면 피할 수 있었던 사례도 많아 안타까움을 더합니다.

이번 호에는 점포 계약 시 중개사사고가 일어나는 이유와 중개사사고의 유형 및 그에 따른 예방책과 구제 방법에 대해 알아봅니다.

박 사장, 부동산 브로커에게 당하다  
제과점 창업을 꿈꾸던 박 사장은 아는 선배의 소개로 제과점 오픈의 전문가라는 K씨를 소개받았다. K씨는 “어제 신림역 근처에 12평짜리 제과점이 급매물로 싸게 나왔다”며, “다른 사람이 먼저 계약하기 전에 서둘러야 한다”고 박 사장에게 계약을 종용했다. 직접 점포를 둘러본 박 사장도 여러 가지 상황을 따져봤을 때 상권에 비해 권리가 싸 것이 마음에 들어 그날 당장 권리 계약을 하고 다음 날 본 계약을 맺었다.

일주일 후 잔금을 치르고 한창 입점을 준비하고 있을 때 점포 리뉴얼을 책임 맡은 인테리어 업자로부터 “작업을 하러 점포에 들어가려고 하는데 건물주인이라는 사람이 ‘계약한 적이 없다’며 문을 열어주지 않는다”는 전화를 받았다. 건물주인의 입장은 “내가 등기부상의 실제 주인이며 대리인 자격으로 임대차 계약을 했다는 아내는 내가 대리권을 부여한 적도 없고 지금 이혼 수속을 밟고 있다”며, “지금 세 들어있는 제과점이 나가면 다음 계약할 때는 제과점을 입점시키지 않겠다”는 의사를 전 제과점 주인에게도 이미 밝혔다는 것이었다.

전 제과점 사장은 “박 사장으로부터 받은 권리는 이미 빚을 갚는데 다 썼고, 모든 사태는 중개인 K씨가 중개를 잘못해 일어났다”며 자신의 잘못을 부인하고 있다. 정작 문제의 핵심인 K씨는 모든 연락을 끊고 잠적한 후였다.

## 대표적인 중개사고의 원인

- ① 중개업자가 건물주의 말만 믿고 중요한 사항을 확인하지 않고 계약을 처리했다.
- ② 중개업자가 계약서상의 용어와 표현을 한쪽에만 일방적으로 유리하게 작성해 다른 한쪽이 피해를 입었다.
- ③ 공인중개인이 아닌 사설 부동산 브로커가 계약을 수행한 다음 수수료만 챙기고 사라졌다.
- ④ 계약 당사자가 평소 친분이 있는 사람의 말을 지나치게 신뢰해 등본 등 증빙 서류 확인 없이 계약을 수행했다.

## 중개사고의 유형

- ① 등기부등본과 각종 권리관계를 확인하지 않고 계약했는데 담보 등이 설정되어 임대차보증금을 제대로 보호받지 못하는 경우
- ② 서둘러 가계약을 한 다음 건물을 살펴본 결과 하자가 많아 더 큰 손해를 피하기 위해 계약금을 포기한 경우
- ③ 중개의뢰인(건물주, 점포 인수자, 계약 대리인 등)이 각종 서류를 위조한 경우

## 중개사고의 예방책

- ① 중개업소를 통해 거래를 진행할 때도 적어도 등기부등본만큼은 본인이 직접 해당 동사무소에 열람을 신청해 확인한다.  
※ 요즘은 대법원 인터넷 홈페이지에 접속하면 등기부등본을 바로 열람할 수 있다.  
<http://www.scourt.go.kr>
- ② 등기부상의 건물주가 아닌 계약 대리인이 나왔을 때는 중개업자가 믿을 수 있는 사람이라고 하더라도 반드시 위임장, 인감증명서, 대리인의 신분증을 직접 확인하고 의심스러운 부분이 있다면 건물주에게 직접 전화해 주민등록번호, 위임여부, 대리인과의 관계, 대리인의 이름 등을 확인한다.
- ③ 공시되지 않은 물건이나 시설과 권리 등은 계약서를 작성할 때나 작성을 마

치고 서명하기 전에 하나씩 읽으면서 계약 당사자간에 서로 확인해 분쟁을 미리 막는다.



## 중개사고의 사후 대처

중개사고가 발생하면 중개인과 양쪽의 계약 당사자가 직접 합의를 보는 것이 가장 빠르고 간편한 해결책이다. 쌍방간의 서로 다른 입장으로 쉽게 합의가 이루어지지 않는다면 각 시·군·구청에 설치된 중개업 분쟁조정위원회에 조정을 신청한다. 위원회의 조정을 받아들일 수 없을 정도의 복잡한 분쟁이 발생하면 법원에 민사소송을 제기할 수밖에 없다.

조정에 의한 손해배상합의서나 법원이 확정판결문을 시·군·구청에 제출해 공제금지급사유발생 확인신청을 한다. 시·군·구청이 공제금지급사유발생확인

서를 보증보험회사나 공탁기관 등의 공제 조합에 발급해주면 손해배상금을 받을 수 있다.

이러한 중개사고의 손해 구제는 허가받은 중개업자와 정상적인 계약을 진행했을 때만 가능하다. 무허가 중개업자나 부동산 브로커를 통해 계약이 이루어졌다면 이런 구제 절차도 아무 소용없는 것이다. 계약을 진행할 중개업자가 허가를 받고 공제 조합에 가입했는지 여부를 반드시 따져보아야 한다. 오고가는 금액이 큰 계약일수록 중개사고에 따른 손해를 구제받기 위해서라도 계약을 진행할 때 이는 빠뜨릴 수 없는 중요한 체크포인트이다.

## 중개사고 대처 단계

### ▶ 1단계 :

중개인과 건물주·임대인 직접 합의

### ▶ 2단계 :

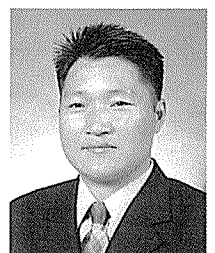
중개업분쟁조정위원회에 조정 신청

### ▶ 3단계 : 민사소송 제기

## 그렇다면 박 사장은?

박 사장은 대리인 위임여부를 확실하게 검토하지 않았고, 등기부등본 등 증빙서류 확인을 하지 않았기 때문에 일어난 일이다. 박 사장의 경우 허가를 받지 않은 부동산 브로커를 통해 점포를 계약해 중개업분쟁조정위원회를 통해 손해를 구제받을 수 없다. 제과점 입점을 꺼리고 있는 건물주와의 합의도 쉽지 않을 것으로 보여 막막한 처지일 수밖에 없다.

무허가 중개업자나 부동산 브로커를 통한 계약은 만약에 발생할 수 있는 경우를 생각한다면 매우 위험천만한 일이다. ⓑ



글 · 공재욱 부동산컨설턴트  
(주)대신코리아부동산 02)2695-0072  
세무 자문 · 정동현 세무사  
정동현세무사사무소 02)876-2376  
법률 자문 · 문교석 법무사  
M,K법무사사무소 02)874-9870