

신탁부동산 임대보증금 손배소로 회수 가능



여지윤 변호사의 부동산 세상

공인중개사와 중개뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사합니다. 따라서 공인중개사는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사, 확인해 중개뢰인에게 설명할 의무가 있습니다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결). 공인중개사법 제29조 제1항도 '공인중개사는 신의와 성실으로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행할 의무가 있다'고 규정하고 있습니다. 중개사가 위와 같은 주의 의무, 설명의무를 위반할 경우 그로 인하여 거래당사자가 입은 손해를 배상할 책임도 있습니다(동법 제30조 제1항).

중개사의 주의의무, 설명의무의 범위에 관하여는 구체적인 사안에 따라 달리 개별적으로 판단될 수밖에 없습니다. 최근 '신탁부동산에 대한 임대차계약을 중개하는 경우 공인중개사의 주의의무, 설명의무의 범위'에 관해 주목할 만한 대법원 판결이 있었습니다(대법원 2023. 8. 31. 선고 2023다224327 판결).

위 사건에서 공인중개사는 신탁부동산에 관한 임대차계약을 중개하면서, 임차인에게 해당 부동산이 신탁부동산이라는 점을 설명했고, 그에 따라 '임대차보증금 잔금지급과 동시에 신탁등기를 말소받기로 하는 특약사항'도 체결했습니다. 다만 중개사는 임차인에게 '신탁재산에 관한 임대차계약을 체결하는 경우 수탁자의 동의가 필요하다'는 점'을 설명하지 않았고, 신탁계약서가 포함된 '신탁원부'를 제시하지는 않았습니다.

그런데 임차인은 특약사항과 달리 신탁등기를 말소받기도 전에 보증금 잔금을 먼저 지급했고, 임대인은 신탁등기를 말소하지 않았습니다. 그 후 임대차기간이 만료되자 임차인은 퇴거하고 부동산을 인도했으나, 임대인은 보증금을 돌려주지 않았습니다. 이에 임차인은 공인중개사를 상대로 공인중개사법 제30조, 채무불이행책임 등을 이유로 손해배상을 청구했습니다.

1심은 중개사에게 손해배상책임이 없다고 판단했습니다(부산지방법원 2022. 5. 26. 선고 2021가단314994 판결). 중개사는 임차인에게 임대차목적물이 신탁부동산이라는 점을 설명했고, 그에 따라 특약사항도 정해졌으므로, 임차인은 신탁부동

산이라는 것을 충분히 알고 있었다는 점에서 '주의의무 위반'이 없다는 것입니다. 설령 중개사의 주의의무 위반이 인정된다고 하더라도, 주의의무 위반과 임차인의 손해 사이에 '상당인과관계'가 없다고도 봅니다. 임차인이 손해를 입은 원인이 임대인이 잔금을 지급받고도 신탁등기를 말소하지 않는 등 특약사항을 이행하지 않은 데 있다는 것입니다. 2심 역시 1심과 동일하게 판단했습니다(부산지방법원 2023. 2. 10. 선고 2022나53334 판결).

그러나 대법원은 1심, 2심과 달리 보아, 임차인의 손을 들어주었습니다(대법원 2023. 8. 31. 선고 2023다224327 판결). 대법원은 1심, 2심보다 중개사의 주의의무, 설명의무의 범위를 넓게 봤습니다. 대법원은 과거에도 공인중개사는 중개뢰인에게 i) '신탁원부'를 제시해야 하고, ii) 신탁관계의 법적 의미와 효과를 성실하고 정확하게 설명할 의무가 있다고 판시한 바 있습니다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2011다76754 판결). 그런데 이 사건에서 중개사는 신탁원부를 제시하지도 않았고 위와 같은 설명도 하지 않았다고 봐, 주의의무 위반이 있다고 본 것입니다.

/법무법인 바른

반도체 리더십 다시 잡아야



김재웅 (산업부)

반도체 업계가 새 시대로 돌입한다. 급속 산화막 반도체, 모스펫(MOSFET)이 현대 반도체 표준처럼 자리잡은 이후에는 공정을 어떻게 미세화하는지만 중요했다. 그러나 더이상 미세화하는 게 어려워지면 서 완전히 새로운 방법을 찾아야만 발전할 수 있게 됐다.

경쟁력을 평가하는 지표가 달라졌다는 얘기다. 오랜 기간 압도적인 기술로 '초격차'를 자랑하던 삼성전자가 위기라는 주장도 여기에서 나온다. 파운드리 부문에서 TSMC가 우위를 점할 수 있었던 이유도 일찌감치 미세 공정 대신 패키징으로 눈을 돌린 덕분이라는 게 중론이다.

HBM 경쟁은 새로운 시대 서막과 같은 모습이다. 삼성전자가 여전히 더 작고 빠른 D램을 만들고 있지만, 더 쌓아올렸다는 SK하이닉스에 수주 경쟁에서 뒤쳐졌다는 소식이 들린다. 삼성전자와 경쟁 구도를 부담스러워하던 SK하이닉스도 이제는 자신있게 점유율 50%를 외치고 있다.

당장은 한국 기업들간 선의의 경쟁이지만, 국가 경쟁으로 보면 문제는 심각해진다. TSMC는 물론 인텔과 마이크론까지 전세계 곳곳에 패키징 거점을 만들면서 생산 능력을 끌어올리고 있다. 특히나 마이크론은 EUV를 뒤늦게 도입한 대신 한 발 먼저 3D D램 등 차차세대 기술을 겨냥해 역전을 노리고 있다는 후문이다.

삼성전자가 그냥 보고 있는 것만은 아니다. 이미 약점을 파악하고 패키징 부문인 AVP 사업부를 신설했으며, 내부적으로도 하이브리드 본딩은 물론 4F 스퀘어

등 아예 새로운 구조도 연구 과제에 올리고 초격차 사수를 위한 작전에 돌입했다. 파운드리 부문에서도 생태계를 확대하며 턴키 방식 수주를 앞세웠다.

그러나 예전만큼 혁신적인 조치가 나오지는 않는다는 점에서 불안감은 좀처럼 사라지지 않고 있다. 외부에서는 물론, 내부에서도 자신감이 크게 떨어지는 분위기로 전해진다. 반도체가 삼성전자 시작과 끝임은 누구나 알고 있지만, 내부적으로 개혁 노력이 재개되지 않으면 매너리즘에 빠질 수밖에 없다는 우려다. 이런 상황이 장기화되면 인재 유출도 일어날 가능성도 높아질 것이라는 지적도 나온다.

모두가 함께 나서야 한다. 뉴삼성 선언도, 국가적 지원도, 국민적 격려도 절실하다. 파운드리 공정 수출에 성능이 좌우된다는 등 말도 안되는 소문들도 현장에 힘을 빠지게 한다.

/juk@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 11월 13일 (음 10월 1일) <http://www.saju4000.com>

- 취** 36년생 숨기고 있던 죄를 몇 년간의 동업자가 드러내니 서글프다. 48년생 쉽게 얻은 재물은 쉽게 나간다. 60년생 배려하면 나도 존중받는다. 72년생 소식이 오니 서류를 제출한다. 84년생 복잡하여도 살만한 아름다움이 있는 곳.
- 소** 37년생 도끼를 갈아 바늘을 만드는 자녀의 진중한 행동에 감동. 49년생 기대만큼 성과도 있다. 61년생 매파에게 소식이 오니 다행. 73년생 심한 운동으로 무리. 85년생 그리운 부모님은 옛 모습 그대로 변함이 없어 나를 반긴다.
- 호랑이** 38년생 아름다운 환경은 주변이 바르기 때문. 50년생 5인 이상의 사업장은 나에게 무리수이다. 62년생 남의 싸움에 구경하지 말라 해를 입는 일진. 74년생 동료와 자녀 친 응주는 삼가. 86년생 강하게 하는 충고는 나만 힘들어진다.
- 토끼** 39년생 독야청청(獨也靑靑)도 시대에 맞게 하도록. 51년생 조상님을 생각하여 제사 잘 지내라. 63년생 비단옷을 입은 데다 꽃을 든 것처럼 행운이 가득. 75년생 표정 관리에 힘써야. 87년생 세력이 많아도 내리막길을 예상해야 할 것.
- 용** 40년생 친한 친구 소식이 상복 수라 서글프다. 52년생 거침없이 투자해도 무방. 64년생 홀로 외로우나 왕따는 아니니 기다려보라. 76년생 기다리면 직장에서 소식이 오나 기쁘지 않다. 88년생 저금보다 지출이 많아지니 어찌할까.
- 뱀** 41년생 열을 얻은 듯 기쁜 하루. 53년생 주변 사람 관리를 편하게 해야. 65년생 가족의 화목이 우선 배우자에게 차잡지 않도록. 77년생 아침부터 심한 목은 체증이 해소된다. 89년생 가정의 흥룡한 인격은 부모의 교육에서부터.
- 말** 42년생 만나면 가족끼리 싸움이나 골육상쟁 같다. 54년생 근검으로 받기보다 베푸는 하루. 66년생 건강이 각자 최우선 행복. 78년생 배우자가 몸이 파리지도록 애쓰는 모습이 애처롭다. 90년생 배우자로 어려웠는데 바로 써먹기도 힘들다.
- 양** 43년생 주변에서 권 싸고 도와줄 것. 55년생 이기적인 마음이 순간 거짓말로 변한다. 67년생 많은 재산도 2대를 가기 어려워니 잘 생각할 것. 79년생 닭의 부리라도 되려면 좀 더 성실성이 요구. 91년생 걷는 운동으로 스트레스 발산을 하자.
- 원숭이** 44년생 혼자 있다고 쓸쓸한 것이 아니라 어차피 혼자 가는 인생. 56년생 부족해도 인내하면 복이 찾아온다. 68년생 괴로운 속에도 즐거움이 있다. 80년생 조직에서 소속감이 있어야 할 터. 92년생 누구나 흥망성쇠(興亡成衰)의 고독함이다.
- 닭** 45년생 오랜 세월을 두고 번치 않았던 친구를 만난다. 57년생 오늘 할 일은 오늘 마무리. 69년생 충동적인 소비를 자제하고 내일을 위해 저축. 81년생 주변이 복잡하니 일찍 귀가하자. 93년생 나의 배우자가 뛰어난 미인임을 나만 모른다.
- 개** 46년생 자녀에게 내가 독불장군(獨不將軍)이 아닌가 되돌아보라. 58년생 자두 나무 밑을 지날 때 갖을 고쳐 쓰지 말라 했다. 70년생 재물이 적으나 그래도 행운. 82년생 먼 곳보다 가까운 곳에서 찾자. 94년생 베푼 공덕이 오늘 다시 오게 되네.
- 돼지** 47년생 무관심이라도 따지기보다는 모르는 척 지나가라. 59년생 부족하다고 엄신여기다 큰코다침. 71년생 지난 일은 빨리 잊자. 83년생 사회생활에서 시간을 잘 지키기. 95년생 빈손으로 왔다가 빈손으로 가는 인생사이지만 공부하여 도전해보자.

김상회의四季 별자리 운세 ①

중국 우리나라를 비롯한 북반구의 동북아 나라에서는 음양오행론과 함께 별자리도 미래 예측의 중요한 방법의 하나로 오랜 역사를 지닌다. 별자리뿐만 아니라 해와 달과의 상호 위치와 작용을 함께 아울러서 보는 것이 서양의 고유한 별자리 점성술과 약간 차이가 있다. 음양오행론에 기반한 주역이 그 오랜 역사와 경험치로서 통찰적 확률이 높은지라 별자리의 위치만으로 길흉화복을 예측하는 것은 상대적 비중이 절대적이지는 않지만 서양의 경우에는 점성술의 지위가 나름 확고하게 인정받는 것은 부정할 수가 없다.

타로점 역시 별자리에 기반한 점성술적 예측 수단의 하나라는데 점의 종류도 매우 다양하다. 중국이나 우리나라 역시 민간신앙으로서 북극성과 북두칠성에 기반한 칠성 신앙의 유래가 깊은 것을 보면 깊은 한문학적 지식이 바탕이 되어 하는 주역에 비해 글을 알지 못해도 중생의 수명과 복을 손쉽게 헤아리고 복을 비는 동양적 별자리 신앙으로서 그 보편성을 확보하고 있다. 별자리 또는 성좌(星座)라 하는 것은 밝은 별을 중심으로 지구에서 보는 모습에 따라 어떤 사물을 연상하도록 이름을 붙였다.

행성인 지구에서 보는 별자리는 비슷한 방향에 놓이지만 실제 보이는 거리처럼 가까운 위치에 있지 않다. 별자리 역시 문화권별로 다르며 시대마다 달라진다. 우리에게 익숙한 별자리 이름은 대략 기원전 3천년 바빌로니아 부근에서 시작된 것으로 여긴다. 바빌로니아 시절의 명칭들이 그리스·로마로 전승되면서 별자리에 자신들의 신화나 나온 영웅이나 동물 등의 이름을 붙였다. 현재 쓰이는 별자리는 2세기 후반 그리스의 천문학자 프톨레마이오스가 정리한 48개를 기원으로 한다는데 동양도 28수라 하여 별자리 이름을 붙였으니 동양 천문학의 효시라 할 수 있겠다.

'김상회의 사계'에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

매일매일 두뇌트레이닝 새벽 학습

스도쿠365

문제풀이: 3x3 �도쿠 X는 가로,세로,3x3박스에 1부터 9의 숫자가 대각선 회색 9개에 1부터 9의 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

3			4	1		9		
		1						
		5			9			3
5	6							9
	2							6
	1						8	4
2			6			8		
						9		
1		9		8				6

8			2					6
6				1	9			2
							5	
7	5			3	2			
		4	7			6		3
			1					
9				1	7			8
	7					2		5

문제출제: 손호성
새로운 크리노의 알고리즘을 공개해요
<http://www.argo9.com>

QR코드
할인도서

9	7	2	9	8	2	6	8	1
1	5	1	6	7	8	2	9	8
2	8	8	1	6	9	7	9	2
7	8	8	2	9	9	2	1	6
1	9	9	8	2	6	8	2	7
2	6	2	8	1	7	8	9	9
8	2	9	6	2	1	9	7	8
8	2	7	2	9	8	1	6	9
6	9	1	9	7	8	2	2	8

9	1	6	2	9	8	8	2	7
8	8	7	9	2	1	2	9	6
9	2	2	8	6	7	1	8	9
8	6	9	1	9	2	7	8	2
2	9	8	7	2	6	9	1	8
1	7	2	8	8	9	9	6	2
7	2	9	9	8	6	2	1	1
2	8	8	6	1	9	2	7	9
6	9	1	2	7	2	8	9	8

metro 메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206 2002년5월28일 제5308호		
일간 메트로경제	서울 가50111 2017년3월09일 제1412호		

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.