

---

## 개업공인중개사의 진정한 권리자 조사확인 의무 관련 판례

---

### ◆ 대법원 2007. 11. 15. 선고 2007다44156 판결

#### 【판시사항】

가. 부동산을 처분하려는 자가 진정한 권리자인지 여부에 관한 부동산중개업자의 조사·확인义务的 내용과 정도

#### 【판결요지】

가. 부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로 의뢰받은 중개업무를 처리할 의무가 있을 뿐 아니라 법 제16조에 의하여 신의와 성실로 공정하게 중개행위를 할 의무가 있고, 법 제17조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개대상물의 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있음을 명시하고 있고 위 권리관계에는 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함된다고 할 것이므로, 중개업자는 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 매도 등 처분을 하려는 자가 진정한 권리자인지 여부를 조사·확인할 의무가 있다

### ◆ 서울고법 2014. 6. 25. 선고 2013나79810 판결

#### 【판시사항】

가. 부동산중개업자가 대리인에 의하여 체결되는 계약을 중개하는 경우, 대리인이 진정한 대리인인지 확인할 주의의무가 있는지 여부(적극)

#### 【판결요지】

가. 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로, 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로 의뢰받은 중개업무를 처리할 의무가 있을 뿐 아니라, 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정되기 전의 것) 제29조 제1항에 의하여 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 할 의무가 있다. 또한, 같은 법 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있음을 명시하고 있는바, 그 권리관계에는 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함되므로, 중개업자는 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 매도 등 처분을 하려는 자가 진정한 권리자인지를 조사·확인할 의무가 있다. 따라서 부동산중개업자가 대리인에 의하여 체결되는 계약을 중개하는 경우 대리인이 진정한 대리인인지도 확인할 주의의무가 있다.