

대법원 2001. 11. 13 선고 2001다47917 판결 [보증채무금]

재판경과

대법원 2001. 11. 13 선고 2001다47917 판결

서울고등법원 2001. 7. 5 선고 2000나33487 판결

전문

【원고, 상고인】 김AA(소송대리인 변호사 정BA)

【피고, 피상고인】 호CA(소송대리인 변호사 강BB)

【원심판결】 서울고등법원 2001. 7. 5. 선고 2000나33487 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이유

상고이유를 판단한다.

1. 가. 원심판결 이유와 원심이 인용하고 있는 제1심판결 이유에 의하면 원심은, 그 판결에서 채용하고 있는 증거들을 종합하여 다음과 같은 사실을 인정하고 있다.

원고는 1997. 4. 7. 소외 임DA에게 이 사건 부동산을 대금 980,000,000원에 매도하면서, 그

계약금 500,000,000원은 원고가 이 사건 부동산을 담보로 금융기관으로부터 대출받은 동액 상당의 채무를 임DA가 인수함으로써 그 지급에 갈음하고, 잔대금 480,000,000원은 같은 해 12. 31.까지 임DA가 이 사건 부동산 중 건물을 임대하여 받을 보증금과 이 사건 부동산을 담보로 금융기관으로부터 받을 융자금으로 지급하기로 약정하였다.

원고는 1998. 8. 22. 매매잔대금의 지급확보를 위하여 임DA의 아들로서 동인을 대리한 소외 양DB으로부터 매매잔대금 중 금 200,000,000원 상당의 보증인을 세우겠다는 각서를 교부받은 후, 같은 해 9. 5. 임DA의 사돈 겸 양DB의 장인인 피고와 사이에 피고 소유의 ○남 ○○읍소재 2필지의 토지에 관하여 근저당권자를 원고, 채무자를 임DA, 채권최고액을 금 200,000,000원으로 하는 근저당권설정계약을 체결하면서 그 근저당권설정등기는 매매잔대금의 지급기일인 1997. 12. 31.까지 유예하기로 하였다.

원고는 같은 해 9. 12. 임DA와 양DB으로부터 어음액면 금 480,000,000원, 지급기일 1997. 12. 31.로 된 약속어음공정증서를 교부받은 다음, 이 사건 부동산에 관하여 임DA 앞으로 소유권이전등기를 경료하여 주었다.

그러나, 임DA가 매매잔대금의 지급기일까지 이를 지급하지 아니하자, 원고는 1998. 1. 7. 피고 소유의 위 각 토지에 관하여 위와 같은 내용의 근저당권설정등기를 경료한 다음, 위 각 토지에 대한 경매절차에서 금 35,514,682원을 배당받았다.

나. 원심은 나아가 ‘피고는 1997. 9. 5. 임DA의 원고에 대한 매매잔대금 채무 중 금 200,000,000원에 관하여 연대보증을 하면서 그 소유의 위 각 토지에 관하여 근저당권설정계약을 한 것이므로, 피고는 임DA의 연대보증인으로서 원고에게 위 보증채무금 중 원고가 위 각 토지의 경매절차에서 배당받은 금원을 공제한 나머지 금액을 지급할 의무가 있다’는 원고의 주장에 대하여, 임DA를 대리한 양DB이 원고에게 매매잔대금의 지급과 관련한 보증인을 세우겠다는 각서를 교부하고, 이에 따라 피고가 그 소유의 위 각 토지에 관하여 채권최고액 금 200,000,000원의 근저당권설정등기를 하여 준 사실은 인정되나, 그와 같은 사정 및 갑제8호증의 1, 2, 갑제13호증의 4, 5, 9의 각 기재와 갑제4호증의 일부 기재, 제1심 증인 이EA, 김EB의 증언만으로는 피고가

인적보증으로서 임DA의 매매잔대금 채무 중 금 200,000,000원에 관하여 연대보증을 하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 위 각 근저당권의 설정 당시 채무자를 임DA로 한 점, 채권최고액을 매매잔대금 전액이 아니라 금 200,000,000원으로 한정된 점 등에 비추어 보면, 피고는 채권최고액 한도 내에서 물상보증인으로서 그 소유의 토지를 제공한 것으로 보인다고 판단하여 이를 배척하고 있다.

2. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 선뜻 수긍하기 어렵다.

원심이 확정된 사실관계에 의하더라도, 임DA의 대리인인 양DB은 매매잔대금 채권 중 일부인 금 200,000,000원의 지급 확보를 위한 원고의 요구에 의하여 이와 관련한 보증인을 세우겠다는 각서를 작성하였고, 그에 따라 피고가 원고와 피고 소유의 위 각 토지에 관하여 근저당권설정계약을 체결하였다는 것이고, 또한 기록에 의하면, 위 근저당권설정계약 후에 임DA와 피고가 원고에게 매매잔대금 지급 및 담보제공에 관한 이행각서(갑제4호증)를 작성하여 주었고, 그 이행각서에는 임DA의 원고에 대한 위 매매잔대금 상당 채무에 대하여 피고가 보증인의 자격으로 입보하여 그 소유의 토지들을 담보로 제공하되, 매수인측이 1997. 12. 31.까지 매매잔대금을 지급하지 아니할 경우, 원고가 피고의 동의 없이 위 토지들에 관하여 근저당권설정등기를 경료하기로 하고, 만약 임DA와 피고가 1997. 12. 31.이전까지 매매잔대금을 지급하는 경우에는 원고가 임DA와 피고에게 채권채무 관계서류를 반환하기로 하는 내용이 기재되어 있는 사실을 알 수 있으며, 더욱이 제1심 증인 이EA은 원·피고가 위 이행각서 작성 전에 피고 소유의 위 각 토지에 관한 근저당권설정계약서 등의 서류를 안양 소재 이EA 법무사 사무실에 보관시켰는데, 당시 이EA은 원·피고에게 피고가 제공하는 담보물의 시가와와는 관계 없이 피고가 금 200,000,000원의 범위 내에서는 연대보증인으로서의 책임이 있다는 취지의 설명을 하였다고 진술하고 있는바, 사실관계가 이와 같다면, 위 이행각서에 기재된 문언의 취지는 피고가 임DA와 공동으로 원고에게 1997. 12. 31.까지 위 매매잔대금을 지급할 의무가 있음을 전제로 하여 그에 관한 물적담보를 제공하기로 한 것으로 해석할 수 있다고 할 것이므로, 비록 위 이행각서에 피고가 임DA의 채무를 연대보증한다는 명시적인 문구가 없다고 하더라도, 다른 특별한 사정이 없는 한 피고는 위 이행각서 작성 당시 임DA의 원고에 대한

매매잔대금 채무 중 금 200,000,000원에 대하여는 물상보증인으로서 담보를 제공하는 한편, 같은 금액에 관하여 연대보증하기로 하는 의사를 표시한 것이라고 볼 수 있는 여지가 있다고 할 것이고, 이는 피고가 그 소유의 위 각 토지에 관하여 원고 명의로 근저당권을 설정하여 주면서 채무자를 피고가 아닌 임DA로 하였다던가, 그 채권최고액을 매매잔대금 전액이 아닌 금 200,000,000원으로 한정하였다고 하여 달리 볼 것은 아니라고 할 것이다.

그렇다면, 원심으로서 원고의 주장에 부합하는 그 판시의 증거들만으로는 그 주장사실을 인정하기에 부족하다고 바로 배척할 것이 아니라, 위와 같은 점들을 감안하여 원고가 임DA에게 위 매매잔대금에 관하여 물적담보 이외에 인적담보까지 요구한 것인지 여부와 처분문서인 위 이행각서에 피고가 임DA와 함께 원고에 대하여 매매잔대금의 지급의무를 부담한다는 취지의 내용이 기재된 연유 및 피고가 원고에게 물상담보만 제공한 것이고 임DA의 원고에 대한 채무를 연대보증한 것이 아니라고 볼만한 다른 특별한 사정이 있는지, 특히 원고가 피고 소유의 위 2필지 토지에 관한 근저당권설정계약을 체결할 당시 피고에게 다른 부동산이 더 있는 사실을 알고 있었음에도, 그 시가가 금 200,000,000원에 미달하는 위 토지들에 관하여만 근저당권을 취득한 것인지의 여부 등에 관하여 더 나아가 심리하여 원고 주장의 당부를 판단하였어야 할 것이다.

그럼에도 불구하고, 원심이 그 판시와 같은 이유만으로 원고의 주장을 배척한 조치에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 채증법칙을 위배하여 사실을 오인하였거나, 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다고 하지 않을 수 없다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 관여 법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 이용우(재판장) 조무제 강신욱 이강국(주심)