

서울남부지방법원 2023. 1. 31 선고 2021가단293002 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 중소기업은행

소송대리인 법무법인 (유한)한별

담당변호사 장효정

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 제이피

담당변호사 김지현

변 론 종 결 2022. 10. 18.

판 결 선 고 2023. 1. 31.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 188,567,548원과 이에 대하여 2020. 8. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. A, B은 2019. 7. 29. C에게 고양시 일산동구 D아파트 E동 제4층 F호(이하 ‘이 사건 부동산’이라 한다)를 임대차기간 2019. 8. 30.부터 2021. 8. 29.까지, 임대차보증금 360,000,000원으로 각 정하여 임대하여 주기로 하는 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 임대차계약에 기하여 C에게 200,000,000원의 전세자금을 대출(이하 ‘이 사건 전세자금대출’이라 한다)하였고, 피고는 보증기간을 2019. 8. 30.부터 2021. 9. 29.까지로 정하여 원고에 대한 C의 대출원리금채무를 보증(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)하였다.

다. C은 2019. 9. 2. 이 사건 부동산에 전입신고를 하였다. C은 2020. 1. 29. 피고에게 알리지 않고 이 사건 부동산에서 전출하였다.

라. 원고는 C이 기한의 이익을 상실하자 2020. 7. 6.경 피고에게 당시 원금 및 이자액인 188,567,548원의 보증채무의 이행을 청구하였다. 이에 대하여 피고는 2020. 11. 13. 원고에게 ‘C이 피고에게 고지를 하지 않고 무단전출하여 대항력과 우선변제권을 상실’하였음을 이유로 이 사건 보증계약의 약관 제22조 제1호(이하 ‘이 사건 약관조항’이라 한다)에 따라 면책되어 보증책임을 질 수 없다고 통보하였다.

마. 이 사건 약관조항은 다음과 같다.

제22조(면책사항) 보증회사는 특약보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 특약보증책임을 부담하지 아니합니다.

1. 특약주채무자가 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약 기간 중 보증회사에 고지를 하지 않고 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 대항력과 우선변제권을 상실(전세계약의 연장 등으로 보증을 갱신하는 경우 포함) 하였을 때

【인정근거】 당사자들 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

살피건대, 이 사건 보증계약에서 정한 보증사고가 발생한 사실은 앞서 든 증거들 및 앞서 인정한 사실에 의하여 인정할 수 있거나 당사자들 사이에 다툼이 없으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 원고에 대한 C의 전세자금대출금 잔액 상당을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 항변에 관한 판단

이에 대하여 피고는 이 사건 약관조항에 따라 면책되었다고 항변하므로 살피건대, C이 2020. 1. 29. 피고에게 고지하지 않고 이 사건 부동산에서 전출함으로써 대항력과 우선변제권을 상실한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이는 이 사건 약관조항에서 정한 사유로서 면책사유에 해당하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고의 면책항변은 이유 있다.

다. 원고의 재항변에 관한 판단

1) 이에 대하여 원고는 이 사건 약관조항은 은행이 관리, 통제할 수 없는 영역을 면책사유로 규정하였고, 피고 설립취지 및 전세대출보증 취지에 어긋나며, 피고 스스로도 이후 이 사건 약관조항을 삭제하기도 하였는바, 이 사건 약관조항은 약관의 규제에 관한 법률(이하 ‘법’이라 한다) 제6조 제1항에 따라 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃은 조항이고, 법 제2항 제1호에 따라 고객에게 부당하게 불리한 조항이며, 법 제7조 제2호에 따라 상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하거나 사업자가 부담하여야 할 위험을 고객에게 떠넘기는 조항이므로, 무효라고 재항변한다.

2) 살피건대, 앞서 든 증거들, 갑 제8 내지 15호증(각 가지번호 포함), 을 제 3, 5호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사정들에 비추어 보면, 이 사건 약관조항이 정한 사유가 은행이 관리, 통제할 수 없는 영역으로 보기도 어렵고, 이 사건 약관조항이 피고의 설립취지나

전세대출보증 취지에 반한다고 볼 수도 없는바, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 약관조항이 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃었다거나, 은행에게 부당하게 불리하다거나, 상당한 이유 없이 피고의 손해배상 범위를 제한하거나 피고가 부담하여야 할 위험을 원고에게 떠넘기는 조항이라고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 재항변은 이유 없다.

① 원고는 C에 대한 채권자로서 전세자금대출로 인하여 이자 상당의 이익을 얻을 뿐 아니라, C은 원고의 채무자라고 할 것이므로, C이 대항력과 우선변제권을 상실함으로써 C의 책임재산이라고 할 임대차보증금반환채권의 실행이 어려워질 위험은, C을 주채무자로 하여 원고에 대하여 보증하여 준 피고 뿐 아니라, C의 채권자인 원고 역시 부담하여야 할 위험이다.

② 채무자의 위와 같은 책임재산 유무, 집행 가능성에 대한 판단은 대형 금융기관이자 채권자인 은행이 당연히 수행하여야 할 업무로 봄이 상당하고, 원고와 같은 금융기관들은 스스로도 이러한 채무자인 임차인의 대항력과 우선변제권 상실에 대비한 보험계약을 통하여 그 위험을 분산하는 등, 이를 원고와 같은 채권자인 금융기관이 부담할 위험으로 인식하고 있다.

③ 이 사건 약관조항이 무효라고 한다면, 채권자로서 원고가 부담하여야 할 채무자의 변제자력에 대한 위험성마저도 보증채무자인 피고에게 모두 이전하는 결과가 되므로, 이 역시 타당하다고는 할 수 없다.

④ 원고가 임차인에게 전세자금 명목으로 전세자금을 대출하여 주는 이상, 임차인의 대항력과 우선변제권 상실을 두고 원고가 전혀 예상하기 어려운 사정이라고 보기도 어렵다. 따라서 이 사건 약관조항이 불공정하다고 추정되지도 않는다.

⑤ 전세자금대출에 있어 임차인의 대항력과 우선변제권 상실이라는 사유가 상당한 정도에 이를 정도로 빈번하게 발생하는 사정이라거나 필연적으로 그 발생이 예상된다거나 하지도 않는 이상, 이 사건 약관조항이 그러한 사유를 면책사유로 규정하였다고 하여 이 사건 보증계약에서 원고의 본질적 권리를 해하는 정도에 이르렀다고 보기도 어렵고, 달리 그렇게 볼 만한 증거나 사정은 보이지 않는다. 따라서 이 사건 약관조항이 불공정하다고 추정되지도 않는다.

⑥ 이 사건 약관조항의 편입이 원고에게 강제된다고 볼 증거도 없는바, 원고는 채무자인 임차인의 자력이나 성향에 따라 피고에 대하여 이 사건 약관조항의 편입 여부를 스스로 선택할 수 있다고 볼 수

있을 뿐 아니라, 실제로 일부 은행은 이를 이유로 전세자금대출을 중단하려는 모습을 보이기도 한 것으로 보인다. 또한 원고는 일반적인 대출 업무를 수행하는 것과 동일하게 채무자인 임차인에 대한 자격과 집행가능성 등을 검증하는 절차를 거칠 수도 있으며, 앞서 본 바와 같이 별도의 보험계약을 통하여 위험을 분산하는 방법을 취할 수도 있는바(원고가 무상으로 전세자금대출을 실행하는 것도 아니고, 원고도 전세자금대출로 인한 이자 상당의 이익을 취득하는 이상, 위와 같은 업무에 있어 비용이 든다던지 해당 보험회사가 위험의 인수를 거절하였다는 등의 사정은 이 사건 보증계약을 기초로 하여 전세자금대출을 실행하는 원고가 자신의 비용과 책임으로 부담할 사정으로 보일 뿐이다), 원고에게 위험을 판단하거나 이에 대비할 능력이 없다고도 볼 수도 없다.

⑦ 달리 원고가 피고에 비하여 거래상 지나치게 약자의 지위에 있다고 볼 증거나 사정이 보이지 않고, 실제로도 대형 금융기관인 원고가 그러한 지위에 있다고 인정할 수도 없으며, 실제로도 원고 등 은행들은 잠정적으로 전세자금대출을 중단하기도 하였고, 피고에게 이 사건 약관조항의 삭제를 요구하여 그 요구를 관철하기도 하였다.

⑧ 이 사건 약관조항은 직접적으로 피고와 원고 사이의 관계를 규정하는 것일 뿐, 주채무자인 임차인에 대한 피고의 권리, 의무와는 무관한 것으로서, 직접적으로 임차인의 주거안정을 해하는 것은 아니다.

⑨ 이 사건 약관조항의 규정 취지는 피고의 보증책임 이행 이후 구상권 행사의 실효성을 확보함으로써 피고의 재정건전성 유지를 직접적인 목적으로 하는 것으로 볼 수 있다. 이는 임차인에 대한 전세자금대출이 이뤄지기 어렵게 하는 것을 목적으로 하는 것도 아니고, 피고의 재정건전성의 유지는 궁극적으로 임차인의 주거안정을 추구하는 피고의 설립 취지와도 부합한다.

⑩ 피고가 전세자금대출에 대하여 보증하겠다는 의사가 있고, 원고는 전세자금대출을 통하여 이자 상당의 수익을 얻을 수 있음에도 불구하고, 약관상 규정된 면책사유 가운데 이 사건 약관조항과 같은 내용이 존재한다는 이유만으로 원고를 비롯한 은행들이 임차인에 대한 전세자금대출을 전면적으로 거절할 것이라든지, 상당한 정도로 축소한 것으로는 보기 어렵고, 설사 그럴 만한 여지가 있다고 하더라도 그것이 피고의 설립 취지, 이 사건 보증계약의 목적 달성에 다소 장애요인으로 작용하는 것을 넘어서서 이 사건 약관조항의 유효성 여부에 관한 법적 판단을 좌우하는 것이라고는 보기

어렵다.

⑪ 피고가 이 사건 보증계약 이후의 거래에 있어서 이 사건 약관조항을 삭제한 사실이 있다고 하더라도, 이 사건 약관조항 자체가 무효에 이를 정도이기 때문에 그렇게 하였다고 보기 부족하고, 오히려 피고의 설립 취지, 이 사건 보증계약의 목적 달성을 더욱 원활하게 하기 위하여 금융기관의 요청에 응하는 등 정책적 판단에 따른 것으로 보일 뿐이므로, 피고가 그러한 행위를 하였다고 하여 그것만으로 이 사건 약관조항이 무효라고 볼 수도 없다.

⑫ 나아가 앞서 본 사정들을 종합하면, 이 사건 약관조항을 무효라고 판단하여 그 효력을 일률적으로 상실시키기보다는 은행과 피고 사이의 자유로운 의사교환과 협의에 따라 그 조항의 개정, 편입 여부 등을 정하게 하는 것이 타당하다.

⑬ 또한 이 사건 약관조항은 피고의 보증책임에 대한 면책사유를 규정한 것으로서, 피고의 손해배상 책임과는 전혀 무관한 조항이다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유정훈