

서울남부지방법원 2024. 8. 28 선고 2024가단214598 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 중소기업은행

소송대리인 법무법인 지경

담당변호사 김준석

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 천지인

담당변호사 이은수

변 론 종 결 2024. 7. 17.

판 결 선 고 2024. 8. 28.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 194,400,000원 및 이에 대하여 2022. 10. 15.부터 이 사건 소장부분
송달일까지는 연 5.022%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. A(임대인)과 B(임차인)는 2020. 4. 25. 당시 A 소유이던 안양시 만안구 C 소재 D건물(도로명주소 : 안양시 만안구 E, 이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) F호(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다)에 관하여 임대차보증금 2억 1,600만 원, 임대차기간 2020. 6. 26.부터 2022. 6. 25.까지로 정한 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 2020. 6. 10. 위 임대차계약서에 대하여 확정일자를 부여받았다.

나. B는 2020. 6. 3. 원고와 이 사건 임대차계약에 따른 보증금을 지급하기 위하여 대출금액 1억 9,440만 원, 대출실행일 2020. 6. 26., 대출만료일 2022. 7. 25. 등으로 정한 대출거래약정을 체결하였고, 2022. 9. 23. 여신만료일은 2023. 1. 20.로 연장하는 내용의 거래조건변경추가약정을 체결하였다(이하 위 각 약정을 통틀어 ‘이 사건 대출거래약정’이라 한다). 그 무렵 B와 피고는 주채무자 B, 보증채권자 원고, 보증금액 1억 9,440만 원, 보증기간 2020. 6. 26.부터 2022. 9. 23.까지로 하는 전세자금대출특약보증약정(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)을 체결하고, 피고로부터 그와 같은 내용이 기재된 전세금안심대출보증서를 발급받았다.

다. B는 2020. 6. 26. 원고로부터 받은 대출금을 포함하여 A에게 임대차보증금을 모두 지급하고, 같은 날 이 사건 주택을 인도받았다. 당시 세대주이던 B의 배우자 G는 2020. 6. 26. H동 행정복지센터에 방문하여 전입신고를 하였는데, 전입신고서에 전입하는 주소를 “안양시 만안구 I, F호”로 기재하였고, 그에 따라 B의 주민등록표에는 “안양시 만안구 I, F호”이 B의 주소로 등록되었다.

라. A은 2020. 7. 14. 이 사건 주택을 J에게 매도하였고, 2020. 7. 23. 이 사건 주택에 관하여 J 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다. J과 B는 2020. 7. 23. 이 사건 임대차계약과 임대차보증금, 임대차기간 등이 동일한 새로운 임대차계약을 체결하였고, 위 임대차계약서에 대하여 2022. 6. 27.

확정일자가 마쳐졌다. 이 사건 임대차계약의 임대인이 변경됨에 따라 B와 피고는 이 사건 보증계약상 임대인을 J으로 변경하였고, B는 2022. 3. 31. 피고로부터 변경된 내용에 따른 전세금안심대출보증서를 발급받았다.

마. 이 사건 주택에 대하여 2021. 3. 15. 남인천세무서장의 압류등기가 마쳐졌고, 2021. 12. 8. 청구금액 52억 2,400만 원, 채권자 피고인 가압류등기가 마쳐졌는데, B는 2022. 1. 7. “안양시 만안구 E, F호”로 재차 전입신고를 마쳤다.

바. 이 사건 보증계약의 약관은 특약주채무자가 주택임대차보호법 상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우 특약보증책임 전부가 면책되는 것으로 정하고 있는데(제22조 제1호, 제23조 제1호), 피고는 2022. 9. 20.경 원고에게 B의 “안양시 만안구 E, F호”로의 전입신고 및 확정일자 지연으로 대항력 및 우선변제권이 상실되었다는 이유로 이 사건 보증계약이 면책된다고 통지하였다.

사. B가 이 사건 대출거래약정 상 이자를 지급하지 못하여 2022. 10. 25. 이자의 지급이 연체되자 원고는 2023. 5. 22. 피고에게 이 사건 보증계약에 따라 1억 9,440만 원의 지급을 청구하였다.

아. 한편, 이 사건 건물의 대지인 안양시 만안구 C 대 425㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)는 2015. 3. 10. C 대 290㎡(이하 ‘이 사건 합병 전 토지’라 한다)와 K 대 135㎡가 합병된 것이다. 이 사건 합병 전 토지 지상 건물의 도로명주소는 “안양시 만안구 I”였던 것으로 보이는데, 기존 건물이 철거되고 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 신축되면서 이 사건 건물의 도로명주소로 “안양시 만안구 E”이 부여되었다. 위 “안양시 만안구 I”라는 도로명주소는 2022. 9. 21. 폐지되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 이 법원의 H동장에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

B가 최초 “안양시 만안구 I”로 전입신고를 마쳤으나, 이는 이 사건 토지를 가리키는 것이므로 B의 전입신고에는 아무런 문제가 없고, “안양시 만안구 I”의 도로명주소가 폐지되기 전까지는 위 도로명주소가 이 사건 건물을 가리키는 것이라고 보아야 한다. 결국 “안양시 만안구 I”로의 전입신고에

대하여 B의 주택임대차보호법상 대항력을 인정하더라도 거래의 안전을 해친다고 볼 수 없다.

또한 이 사건 임대차계약 당시 작성된 임대차계약서에는 이 사건 주택의 지번만 기재되어 있고, 당시 인터넷 검색 결과로도 “안양시 만안구 I”이 이 사건 건물인 것으로 표시되어 있는데, 이는 하나의 지번에 두개의 도로명주소가 부여되어 있었던 탓인바, 안양시장이 도로명주소를 제때 폐지하지 않아 발생한 일에 대해 임차인에게만 전적으로 책임지라고 하는 것은 부당하다.

담당공무원의 과실로 “안양시 만안구 I”로 최초 전입신고된 경우라면 B가 최초 전입신고 시 대항력을 취득한다.

나. 피고의 주장

B는 자신의 잘못으로 이 사건 주택의 주소가 아닌 “안양시 만안구 I”으로 전입신고를 하였는바, 이 사건 대출계약에 따라 대출을 실행할 당시 주택임대차보호법상 대항력을 갖추지 못하였다. 게다가 B의 이 사건 주택에 대한 주택임차권등기 상 확정일자가 2022. 6. 27.로 등기되었다가 사후적으로 2020. 6. 10.로 경정이 이루어졌는바, 당초 대항력이 구비되지 않은 것에는 아무런 영향이 없다. 이 사건 보증계약에 의하면, 보증채권자는 보증부대출 실행일에 전세목적물의 점유와 전입신고 및 확정일자를 갖추어야 하고, 보증서의 특약보증조건을 위반하여 대출을 취급한 경우 피고는 특약보증책임을 부담하지 않는데, 원고는 임대차의 공시방법으로 유효하지 않은 전입신고가 이루어졌음에도 B에게 대출을 실행하였으므로, 피고의 원고에 대한 보증채무는 면책되었다.

3. 판단

가. 앞서 든 증거들에 의하면, B의 배우자 G가 당시 이 사건 주택의 도로명주소가 “안양시 만안구 I”인 것으로 잘못 알고 위 주소로 전입신고를 한 것이 명백하므로, 담당공무원의 착오로 B의 주민등록표 상에 “안양시 만안구 I”가 주소로 등재되었다고 보기는 어렵다. 결국 B의 위와 같은 주민등록이 주택임대차보호법 상의 대항력을 취득할 수 있는 유효한 공시방법으로 볼 수 있는지가 이 사건의 쟁점이다.

나. 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는

공시방법으로 마련된 것이고, 그 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는가의 여부는 일반 사회통념상 그 주민등록이 당해 임대차 건물에 임차인이 주소 또는 거소를 가진 자로 등록되어 있는지를 인식할 수 있는가의 여부에 따라 결정된다(대법원 2003. 5. 16. 선고 2003다10940 판결 등 참조).

주민등록법 제8조는 주민의 등록 또는 그 등록사항의 정정 또는 말소는 특별한 규정이 없는 한 주민의 신고에 따라야 한다는 신고주의 원칙을 규정하고 있다.

도로명주소법 제19조는 공공기관의 장은 도로명주소가 없는 경우가 아닌 한 주민등록표 등 각종 공부상의 주소의 표기를 할 때에는 도로명주소를 사용하여야 한다고 정하고 있는데, 도로명주소란 도로명(도로구간마다 부여된 이름), 건물번호(건축물 또는 구조물에 부여된 번호) 및 상세주소(건물 등 내부의 독립된 거주활동구역을 구분하기 위하여 부여된 동번호, 층수 또는 호수, 상세주소가 있는 경우만 기재)로 표기하는 주소를 말한다(도로명주소법 제2조).

다. “안양시 만안구 I”로의 주민등록이 이 사건 주택에 대한 유효한 주민등록으로 볼 수 있는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, ① G가 최초 전입신고를 할 당시 전입할 주소로 “안양시 만안구 I”를 특정하여 기재하였고, 담당공무원으로서는 신고에 따라서 주민등록표에 위 주소를 등재한 점, ② 도로명주소는 지번과 달리 특정 건축물 자체를 가리키므로, G가 신고한 “안양시 만안구 I”와 이 사건 주택의 실제 도로명주소인 “안양시 만안구 E”의 지번주소가 동일하다고 하여 양자가 동일한 건축물을 가리키는 것이라고 보기는 어려운 점, ③ 위 두 주소를 동일한 건축물을 가리키는 것으로 해석할 경우 제3자의 입장에서는 이 사건 주택의 실제 도로명주소를 통해서만 임대차의 존재를 확인할 수 없게 되는 점, ④ G는 인터넷 포털사이트를 통해 이 사건 주택의 도로명주소를 확인하였다는 것인데, 인터넷 포털사이트의 주소검색결과에는 오류의 가능성이 존재할 뿐만 아니라, 그 자체로 공신력이 있는 자료라고 보기는 어렵고, 부동산등기부등본을 확인하는 등 조금만 주의를 기울여도 이 사건 주택의 도로명주소를 확인할 수 있음에도 최초 전입신고 이후 약 1년 반가량 아무런 확인을 하지 않았는바, B에 대해 “안양시 만안구 I”로 전입신고가 이루어진데 불가피한 사정이 존재한다고도 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, B의 “안양시 만안구 I”로의 주민등록은 이 사건 주택에 관한 임대차의 공시방법으로서 유효하다고 볼 수 없다.

라. 따라서 이 사건 대출계약에 따른 대출실행 당시 B가 이 사건 주택에 관한 임대차의 유효한
공시방법으로서의 주민등록을 마쳐 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였음을 전제로 하는 원고의
주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

판사 황여진