

서울중앙지방법원 2024. 4. 12 선고 2022가단5141350 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한별 담당변호사 김혜원

피고1. B

2. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 선승 담당변호사 김영옥

3. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 흥인 담당변호사 곽세열

4. D

소송대리인 변호사 김창식

변론 종결2024. 3. 29.

판결 선고2024. 4. 12.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 277,536,025원 및 그 중 240,000,000원에 대하여 2022. 5. 13.부터 2022. 8.

10.까지는 연 5.51%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을,

나. 피고 주식회사 C은 피고 B와 공동하여 위 가.항 기재 금원 중 264,000,000원 및 그 중

240,000,000원에 대하여는 2022. 8. 11.부터 2024. 4. 12.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다

갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을, 24,000,000원에 대하여는 2024. 3. 20.부터

2024. 4. 12.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 각

지급하라.

2. 원고의 피고 주택도시보증공사, 피고 D에 대한 각 청구 및 피고 주식회사 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, 피고 주식회사 C 사이에서 발생한 부분은 피고 B, 피고 주식회사 C이, 원고와 피고 주택도시보증공사, 피고 D 사이에서 발생한 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1.가.항 및 원고에게, 피고 D은 피고 B와 공동하여 주문 제1.가.항 기재 돈 중 240,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8.11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 주위적으로, 피고 주식회사 C은 피고 B, D과 공동하여 주문 제1.가.항 기재 돈 중 264,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 예비적으로, 피고 주택도시보증공사는 피고 B, D과 공동하여 주문 제1.가.항 기재 돈 중 240,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 11.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B, 피고 D 사이의 임대차계약 체결

피고 D은 2017. 3. 28. 피고 B에게 서울 광진구 E 외 2필지 F건물 제2층 G호(이하 '이 사건 빌라'이라 한다)를 임대차기간 2017. 4. 14.부터 2019. 4. 14.까지로 정하여 임대(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다)하였다. 이 사건 전세계약의 계약서에는 보증금이 300,000,000원으로 기재되어

있다.

나. 원고의 피고 B에 대한 전세자금 대출 및 피고 공사의 보증

원고는 2017. 4. 18. 피고 B에게 이 사건 전세계약과 관련하여 전세자금으로 240,000,000원을 변제기를 2019. 5. 14.로 정하여 대여(이하 '이 사건 대출'이라 한다)하였고, 피고 공사는 2017. 4. 18. 피고 B의 원고에 대한 이 사건 대출로 인한 대출금 채무를 보증(이하 '이 사건 보증'이라 한다)하였다.

이 사건 보증과 관련한 피고 공사의 전세금안심대출 보증약관(이하 '이 사건 보증약관'이라 한다) 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

전세금안심대출 보증약관

제22조(면책사항)

피고 공사는 특약보증과 관련해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대해 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

(중략)

7. 특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우

제23조(면책 범위)

제22조에 따른 보증회사의 면책 범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제22조 제1호부터 제7호까지의 경우 특약보증책임 전부

다. 원고와 피고 C의 보험계약 체결

원고와 피고 C(당시 상호: H 주식회사)은 2010년경 원고가 실행하는 전세자금 대출에 대한 권리보험 제도 운영에 관한 업무협정과 부속업무협정(이하 각각 '이 사건 업무협정'과 '이 사건 부속업무협정'이라 하고, 이로 인한 보험을 '이 사건 보험'이라 한다)을 체결하였다. 위 각 업무협정 및 피고 C의 보험약관(이하 '이 사건 보험약관'이라 한다) 중 이 사건과 관련된 내용은 다음과 같다.

전세자금대출용 권리보험제도 운영에 대한 업무협정

제8조(업무수행에 따른 책임의 범위)

① 권리보험의 보험기간 동안 피고 C이 원고에게 보험금을 지급하는 사유는 다음 각 호와 같다.

(중략)

3. 임대차계약의 법률상의 하자로 인한 원고의 손실 및 손해를 보험가입금액 내에서 실손 보상

(중략)

③ 상기 제1항 내지 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 사유에 의해 발생하는 원고의 손해에 대해서는 피고 C은 보상의 책임이 없다.

1. 원고의 고의 또는 중과실에 의해 손해가 발생한 경우

전세자금대출용 권리보험제도 운영에 대한 부속업무협정서

제5조(보험가입금액)

① 협정서 제4조 제3항에 의한 보험가입금액을 제4조 제1항의 대출금의 110%로 정한다.

전월세자금대출권리보험 보험약관

제3조(보상하는 손해)

① 피고 C은 보험개시일을 기준으로 보험증권에 기재되어 있는 보험가입금액을 초과하지 않는 범위 내에서 피보험자에게 발생한 아래의 손실 및 손해를 보상하여 드립니다.

(중략)

4. 아래 각 호의 사유에 의하여 임차권이 무효 또는 취소되어 발생하는 손실 또는 손해

(중략)

나. 하자 있는 의사표시, 행위무능력

라. 피고 공사의 보증채무 이행 거절

원고는 피고 B가 이 사건 대출의 대출금을 상환하지 아니하여 피고 공사에게 보증채무 이행을 청구하였으나, 피고 공사는 2019. 5. 29. 전세금안심대출보증 약관 제22조 제7호 및 제23조 제1호에 따라1) 전액 면책되는 경우임을 이유로 원고의 보증채무 이행 청구를 거절하였다.

[인정근거] 피고 B: 자백간주, 그 외 피고들: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6, 7, 9호증, 을나 제4호증, 을다 제1호증, 을라 제2, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고 B는 원고로부터 이 사건 대출을 받았다. 또한 2022. 5. 12. 기준 이 사건 대출의 미상환 원금은 240,000,000원, 미상환 이자는 37,536,025원인 사실, 이 사건 대출의 이자율은 연 5.51%인 사실은 피고 B가 자백한 것으로 본다. 따라서 피고 B는 원고에게 미지급 원리금 277,536,025원(= 240,000,000원 + 37,536,025원) 및 그 중 미지급 원금 240,000,000원에 대하여 2022. 5. 13.부터 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분이 당시 피고들에게 최종송달된 2022. 8. 10.까지는 약정한 연 5.51%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 이자 내지 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

이 사건 전세계약은 보증금을 실제보다 부풀려 체결된 허위 또는 사기의 계약이므로, 이 사건 전세계약의 임대인인 피고 B는 공동불법행위자로 원고가 피고 B에게 대출한 이 사건 대출의 원리금 등을 배상할 의무가 있다.

나. 판단

위 기초사실에 의하면 피고 D 명의로 이 사건 전세계약이 체결된 사실은 인정된다. 그러나 올라 제1, 7, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 D 명의로 이 사건 전세계약이 체결된 것은 피고 D이 이 사건 빌라를 포함한 건물의 신축 당시 조카인 I에게 자신의 명의를 빌려주었기 때문으로 보이는 점, ② 위와 같은 명의의 대여 외에 D이 이 사건 전세계약의 체결과 관련하여 관여한 사실을 인정할 만한 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고 D이 민법 제108조 제2항에 의하여 책임을 지는지 여부는 별론으로 하고, 보증금을 실제보다 부풀려 허위 또는 사기로 이 사건 전세계약을 체결하는 것에 가담하였다고 보기 어려워 이와 관련한 공동불법행위자로 책임을 부담한다고 보기 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 피고 C 및 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고 B는 원고에게 이 사건 전세계약에 기한 이 사건 대출의 대출금을 상환하지 아니하였다. 피고 C과

피고 공사는 이 사건 전세계약이 허위 또는 사기의 계약에 해당하는지에 관하여 다투고 있는데, 주위적으로 이 사건 전세계약이 허위 또는 사기의 계약에 해당한다면, 피고 C은 이 사건 보험에 따라 보험금을 지급할 의무가 있고, 예비적으로 이 사건 전세계약이 허위 또는 사기의 계약에 해당하지 아니한다면 피고 공사는 이 사건 보증에 따라 원고에게 이 사건 대출의 원리금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 전세계약의 허위성

위 기초사실, 갑 제1호증, 을나 제1, 2호증, 을라 제2, 3호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 보면, 이 사건 빌라와 관련하여 체결된 매매계약, 이 사건 전세계약을 포함한 임대차계약은 그 일자 및 금액이 이례적인바, 이 사건 전세계약은 통정한 허위의 의사표시에 의한 것인 사실을 인정할 수 있다.

- 1) 피고 D은 2017. 3. 7. 이 사건 빌라를 영농조합법인 J(이하 'J'이라 한다)에 매도하였고, 그 매매대금은 280,000,000원이다. 이와 같이 이 사건 빌라를 매도한 이후인 2017. 3. 28. 피고 D과 피고 B 사이에 이 사건 전세계약이 체결되었는데, 그 보증금은 위 매매대금을 초과하는 300,000,000원으로, 매매계약 체결 3주후에 매매대금을 초과하는 금액으로 임대차 보증금이 정해진 것이다.
- 2) 2017. 4. 10.자로 피고 B와 J 사이에 이 사건 빌라에 관하여 보증금 10,000,000원, 월차임 200,000원으로 하는 임대차계약서가 작성되었다. 나아가 피고 B는 이 사건 빌라에 관한 임대차계약의 조건이 위 임대차계약서의 기재와 같다는 취지의 임대차계약확인서를 작성하였다. 그런데 위 임대차계약서의 작성일자는 J이 2017. 4. 26. 이 사건 빌라에 관하여 소유권이전등기를 마치고 전이고, 위 임대차계약의 보증금과 월차임은 위 1)에서 살펴본 보증금 300,000,000원과 현저히 다른 내용이다.
- 3) 이 사건 전세계약서에는 보증금이 300,000,000원으로 기재되어 있는데, 피고 B가 이 사건 대출로 원고로부터 받은 대출금 240,000,000원 외에 나머지 보증금 60,000,000원이 피고 D에게 지급된 사실을 인정할 만한 증거가 없다.
- 4) 피고 D은 J이 이 사건 빌라에 관하여 소유권이전등기를 마친 2017. 4. 26. J으로부터 25,000,000원을 송금받았는바, 그 송금일자에 비추어 위 돈은 이 사건 빌라의 매매대금인 것으로

보인다. 여기에 위 3)에서 피고 D이 보증금으로 받은 금액이 240,000,000원이 사실을 더해보면, 이 사건 빌라의 매매와 관련하여 주고받은 대금은 265,000,000원(= J이 이 사건 빌라의 소유자가 되면서 승계한 것으로 보이는 보증금채무 240,000,000원 + 2017. 4. 26. 지급한 25,000,000원)으로 보이는데, 이는 앞서 살펴본 매매계약서상 매매대금 280,000,000원보다도 상이하다.

다. 피고 공사의 면책 및 피고 C의 보험금 지급의무

위 나.항에서 보았듯이 이 사건 전세계약은 허위에 의한 것으로, 이 사건 보증약관 제22조 제7호에 정한 면책사유에 해당하고 이 사건 보증약관 제23조 제1호는 이러한 경우 보증책임 전부에 대해 면책된다고 정하고 있는바, 피고 공사는 이 사건 보증책임 전부를 이행할 의무가 없다.

위 나.항에서 보았듯이 아 사건 임대차계약은 허위에 의한 것으로, 이 사건 보험약관 제3조 제4항 나목에 정한 하자 있는 의사표시에 의하여 임차권이 무효인 경우에 해당하므로, 피고 C은 이 사건 보험에 의한 보험금을 지급할 의무가 있다.

갑 제8호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 2022. 5. 12. 기준 지급받지 못한 이 사건 대출 원리금은 277,536,025원인 사실을 인정할 수 있는바, 위 기초사실에서 보았듯이 이 사건 업무협정은 보험가입금액 내에서 실손 보상을 하도록 하고 있고, 이 사건 보험의 보험가입금액은 이 사건 대출의 대출금의 110%이며, 이 사건 대출의 대출금은 240,000,000원으로, 이 사건 보험의 보험가입금액은 264,000,000원(= 240,000,000원 × 110%)이다. 따라서 원고가 입은 손해는 이 사건 보험가입금액을 초과하는바, 피고 C은 원고에게 보험금으로 보험가입금액인 264,000,000원 및 그 중 원고가 소장에서 지연손해금의 지급을 구한 240,000,000원에 대하여는 원고가 구하는 바에 따라 이 사건 소장부분이 소제기 당시 피고들에게 최종송달된 다음날인 2022. 8. 11.부터 피고 C이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결선고일인 2024. 4. 12.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을, 나머지 24,000,000원에 대하여는 이 부분 처음으로 지연손해금의 지급을 구한 이 사건 2024. 3. 18.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서가 피고 C에 송달된 다음 날인 2024. 3. 20.부터 피고 C이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁함이

상당한 이 사건 판결선고일인 2024. 4. 12.까지는 상법이 정한 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

그리고 피고 C의 위 보험금은 피고 B의 이 사건 대출의 대출금 반환의무의 불이행에 대한 것으로, 이 사건 대출의 대출금과 동일한 경제적 목적을 가지고 있어서 부진정연대채무의 관계에 있어, 피고 C은 피고 B의 이 사건 대출의 대출금 반환채무의 범위 내에서 피고 B와 공동하여 위 보험금을 지급할 의무가 있다.

라. 피고 C의 항변에 관한 판단

1) 피고 C의 주장 이 사건 전세계약 당시 이 사건 빌라의 공시가격은 157,000,000원인데 피고 공사의 업무매뉴얼에 따라 공시가격의 150%로 이 사건 빌라의 가격을 산정했다고 하더라도 이 사건 전세계약의 보증금 300,000,000원은 이 사건 빌라의 가격보다 과도하게 높은 가격이다. 따라서 원고에게 이 사건 대출에 관하여 심사를 소홀히 한 중과실이 있으므로 피고 C은 보험금을 지급할 책임이 없다.

2) 판단 위 기초사실에 의하면, 이 사건 업무협정 제8조 제3항은 원고의 고의 또는 중과실에 의하여 손해가 발생한 경우, 피고 C은 보험금을 지급할 책임이 없다고 정하고 있다.

원고에게 중과실이 있는지 보건대, 을다 제7호증의 1의 기재에 의하면, 2017. 1. 1.기준 이 사건 빌라의 공동주택 공시가격은 157,000,000원인 사실은 인정된다.

그러나 갑 제14호증, 을다 제5호증의 1의 각 기재 및 변론 전체의 취지로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 대출은 피고 공사의 보증을 주된 고려사항으로 하여 이루어지는 것인 점, ② 피고 공사가 전세금안심대출 보증과 관련하여 원고 등에게 업무를 위탁하면서 작성한 업무매뉴얼에 따르면 보증금액 산정시 반영되는 주택 가격은 이 사건 빌라와 같은 연립, 다세대 주택의 경우 '공시지가의 150%에 해당하는 금액' 또는 '전세목적물 소재지 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세' 중 하나를 선택적으로 적용할 수 있도록 하고 있는 점, ③ 이 사건에서 피고 B 명의로 두 곳의 공인중개사무소에서 이 사건 빌라의 시세가 340,000,000원이라는 주택가격 조사서가 작성되어 제출된 점, ④ 이 사건 전세계약의 계약서는 공인중개사 피고 K의 중개로 작성된

점 등을 종합하여 보면, 원고는 피고 공사의 업무매뉴얼에 따라 적용가능한 주택 가격으로 피고 공사에 보증을 신청하였고, 피고 공사의 이 사건 보증을 받아 이 사건 대출을 하였으므로, 위 인정사실만으로 원고에게 중과실이 있다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고 C의 위 항변은 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구 중 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 피고 C에 대한 나머지 청구 및 피고 공사, 피고 D에 대한 각 청구는 이유 없어 각 기각한다.

판사박남준

1) 제30조 제2항 제7호와 제31조 제3호라 기재하였으나, 제22조 제7호와 제23조 제1호의 오키로 보인다.