

부산지방법원 동부지원 2024. 9. 11 선고 2023가합103771 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

원고들 소송대리인 변호사 김성훈

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 (유한) 에이팩스

담당변호사 문귀서

변 론 종 결 2024. 8. 14.

판 결 선 고 2024. 9. 11.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A에게 145,000,000원, 원고 B, C에게 각 125,000,000원, 원고 D, E에게 각 160,000,000원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고들은 부산 수영구 F에 위치한 도시형 생활주택(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)의 임차인들이다.
- 2) 피고는 주택도시보증법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운영·관리를 위하여 같은 법 제16조에 따라 설립된 공사이다.

나. 이 사건 부동산에 관한 임대차계약 체결

원고들은 이 사건 부동산의 소유자이자 임대사업자인 소외 G과 사이에 아래 표와 같은 내용으로 임대차계약을 체결하였다. 원고들은 아래 표에 기재된 보증금액을 지급하였으며, 이 사건 부동산 각 호실에 전입신고를 마치고 확정일자를 받았다.

순번	원고	호실	보증금(원)	임대차기간
1	A	H	145,000,000	2021. 6. 28. - 2023. 6. 27.
2	B	I	125,000,000	2021. 7. 16. - 2023. 7. 16.
3	C	J	125,000,000	2021. 6. 30. - 2023. 6. 29.
4	D	K	160,000,000	2021. 7. 16. - 2023. 7. 16.
5	E	L	160,000,000	2021. 7. 2. - 2023. 7. 1.

다. 이 사건 부동산에 관한 임대보증금보증계약 체결

1) G은 2023. 3. 7. 이 사건 부동산을 민간임대주택에 관한 특별법(이하 '민간임대주택법'이라고 한다)상 민간임대주택1) 으로 등록하였고, 2023. 5. 24. 민간임대주택법 제49조 제1항2) 에 따라 피고에 대하여 이 사건 부동산에 관한 임대차보증금 중 2,435,000,000원에 대하여 임대보증금보증을 신청하였다.

2) G은 임대보증금보증을 신청하면서 이 사건 부동산 M호, N호에 대하여 임대보증금액이 각 20,000,000원이라고 기재하였다(M, N호에 대하여는 주택임대차보호법 제8조 제3항에 따라 우선변제권 있는 소액임차인의 경우 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우 보증에 가입하지 아니할 수 있다는 민간임대주택법 제49조 제7항 제1호에 따라 보증을 신청하지는 않았다).

3) 피고는 2023. 5. 25. G과 사이에 이 사건 부동산에 관하여 전체 보증금액 2,435,000,000원(각 호실의 보증금액은 G이 신고한 각 호실별 임대보증금액), 보증기간 2023. 5. 25.부터 2024. 5. 24.까지, 보증채권자 각 임차인, 주채무자 G으로 정하여 임대차계약 종료시 주채무자가 임대차보증금을 반환하지 않는 경우에 위 보증금액을 한도로 보증채권자에게 임대차보증금을 지급하기로 하는 내용의 임대보증금보증계약을 체결하고(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다), 그 무렵 원고들에게 위와 같은 내용의 각 호실별 보증금액이 기재된 임대보증금보증서를 교부하였다.

라. 이 사건 보증계약의 취소

- 1) 피고는 이 사건 보증계약 체결 이후 G이 이 사건 보증계약을 신청하면서 M호에 대하여 실제 임대차보증금액이 120,000,000원이었음에도 임대차보증금액이 20,000,000원이라고 기재된 허위의 계약서를 제출한 사실을 확인하였다.
- 2) 피고는 2023. 8.경 M호에 대하여 실제 임대차보증금액인 120,000,000원을 적용할 경우 이 사건 보증계약의 요건 중 하나인 '보증대상 주택의 부채비율이 100% 이내일 것'을 충족하지 못한다는 이유로 이 사건 보증계약을 취소하였다.
- 3) 피고는 2023. 8. 23.경 원고들에게 이 사건 부동산에 관한 임대보증금보증 신청이 취소(거절)되었음을 통지하였다.
- 4) 피고는 이 사건 보증계약 취소 후 G이 N호에 대하여도 실제 임대차보증금 125,000,000원이 아닌 임대차보증금액이 20,000,000원인 허위의 계약서를 제출한 사실을 확인하였다.

마. 원고들의 보증채무 이행청구

- 1) 원고들은 G과의 각 임대차계약 기간 만료 2개월 전인 2023. 3. ~ 4.경에 갱신거절의 통지를 하였고, 각 임대차계약은 임대차계약 기간 만료일에 종료되었다. 그러나 G은 원고들에게 임대보증금을 반환하지 않았다.
- 2) 이 사건 보증계약에 의하면 보증채권자가 주택임대차계약이 종료되었음에도 종료일로부터 2개월이 경과하도록 정당한 사유 없이 임대보증금을 반환받지 못한 경우를 보증사고로 정하고 있다.
- 3) 원고들은 각 임대차계약 종료일로부터 약 2개월 후인 2023. 9.경 피고에게 보증채무 이행을 청구하였으나, 피고는 이 사건 보증계약 취소를 이유로 보증채무 이행을 거부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 6, 7, 8, 10호증(가지번호 포함), 을 제1 내지 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들

이 사건 보증계약은 보증보험계약에 해당하고, 원고들은 이 사건 보증의 채권담보적 기능을 신뢰하여 새로운 이해관계를 가지게 되었으므로 보호되어야 한다. 원고들은 G의 기망행위에 대하여 선의이고, 과실이 없으므로 피고가 이 사건 보증계약을 G의 기망을 이유로 취소하였다고 하더라도 피고는 이를 이유로 원고들에게 대항할 수 없고, 이 사건 보증계약에 따라 임대차보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고

이 사건 보증계약은 G이 임대차보증금을 반환하지 못할 경우 피고가 대신 임차인에게 지급하기로 하는 약정으로 제3자를 위한 계약에 해당하고, 수익자인 원고들은 요약자와 낙약자 사이의 계약으로부터 직접 채권을 취득한 자에 해당할 뿐이고 계약에 근거하여 새로이 이해관계를 맺은 자에 해당하지 않으므로 선의의 제3자로서 보호받을 수 없다. 이 사건 보증계약에서는 보증요건을 충족하지 못하였거나 허위의 임대차계약서를 근거로 신청하였음이 밝혀진 경우 보증을 취소할 수 있다고 정하고 있고, 피고는 부채비율 요건 미충족과 G의 사기행위를 이유로 이 사건 보증계약을 취소하였으므로 이 사건 보증계약은 소급하여 무효로 되었으므로 원고들은 피고 공사에게 임대차보증금의 지급을 청구할 수 없다.

3. 판단

가. 인정사실

을 제1, 4, 5, 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 이 사건 보증계약에 적용되는 약관(이하 '이 사건 약관'이라고 한다)의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(보증채무의 내용)

피고는 주채무자가 보증채권자와 체결한 주택임대차계약의 기간만료, 해제, 해지 등 종료에 따라 임대보증금을 되돌려주지 않은 경우에 보증채권자에게 보증서에 적힌 세대별 보증금액을 한도로 임대보증금을 지급하는 책임을 부담합니다.

제14조(사기행위에 대한 특례)

① 피고는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 임대차계약을 체결하였거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다.

2) 피고의 개인임대사업자 임대보증금보증규정 시행세칙(이하 '이 사건 시행세칙'이라고 한다)

제19조 제1항은 보증대상 요건으로 보증대상 주택의 부채비율이 100% 이내일 것이라고 정하고 있는데, 그 부채비율 산정기준은 다음과 같다.

제16조(부채비율의 산정)

① 부채비율 및 담보권 비율 산정은 구분등기 된 각 세대별로 산정하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 사업장 주택가격의 합을 기준으로 산정할 수 있다.

1. 공동저당권이 설정된 경우. 이 경우 공동저당권 설정금액을 제외한 세대별 담보권 설정금액과 임대보증금의 합이 주택가격을 초과하지 않아야 한다.

제19조(보증 대상 요건)

① 보증대상 주택 또는 사업장은 다음 각 호의 요건을 모두 만족하여야 한다.

3. 부채비율이 100퍼센트 이내일 것

② 제1항에 따른 부채비율의 구체적인 산정 기준은 별표2에 따른다.

※ [별표2]

3. 부채비율 산정기준

다. 사업장 부채비율 산정(제16조제1항 단서)

1) 공동저당권이 설정된 경우

$$\text{부채비율} = \frac{\text{저당권이 설정된 부동산 부채의 합}}{\text{저당권이 설정된 부동산 가격의 합}} \times 100$$

【산입 대상 부동산 부채】

가) 공동저당권 설정금액(채권최고액)

나) 공동저당권이 설정된 건축물 및 토지의 개별 저당권 설정금액(채권최고액)

다) 공동저당권이 설정된 건축물의 모든 임대보증금

라) 공동저당권이 설정된 건축물 중 공실의 임대차예정금액

【산입 대상 부동산 가격】

가) 공동저당권이 설정된 주택가격

나) 공동저당권이 설정된 건축물 및 토지 가격

다. 사업장 부채비율 산정(제16조제1항 단서)

1) 공동저당권이 설정된 경우

3) G은 이 사건 보증계약을 체결하면서 피고에게 M호, N호에 대하여 임대보증금액이 각 20,000,000원이라고 밝히고, 그와 같은 내용의 임대차계약서를 제출하였다. 그러나 이 사건 보증계약 체결 이후 피고의 전수조사 결과 다음 표와 같이 M호의 실제 임대보증금은 120,000,000원, N호의 실제 임대보증금은 125,000,000원이었다.

구분	주택가격	피고 보증금액	제출 임대보증금액	실제 임대보증금액
O호	213,792,817	145,000,000	145,000,000	145,000,000
P호	239,064,088	120,000,000	120,000,000	120,000,000
Q호	239,064,088	120,000,000	120,000,000	120,000,000
M호	239,064,088	—	20,000,000	120,000,000
N호	193,000,000	—	20,000,000	125,000,000
H호	213,792,817	145,000,000	145,000,000	145,000,000
I호	239,064,088	125,000,000	125,000,000	125,000,000
R호	239,064,088	125,000,000	125,000,000	125,000,000
S호	239,064,088	125,000,000	125,000,000	125,000,000
T호	193,000,000	125,000,000	125,000,000	125,000,000
U호	213,792,817	145,000,000	145,000,000	130,000,000
V호	239,064,088	130,000,000	130,000,000	130,000,000
J호	239,064,088	125,000,000	125,000,000	125,000,000
W호	239,064,088	125,000,000	125,000,000	125,000,000
X호	193,000,000	125,000,000	125,000,000	110,000,000
Y호	213,792,817	145,000,000	145,000,000	145,000,000
K호	239,064,088	160,000,000	160,000,000	160,000,000
L호	239,064,088	160,000,000	160,000,000	160,000,000
Z호	239,064,088	160,000,000	160,000,000	160,000,000

AA호	193,000,000	130,000,000	130,000,000	115,000,000
합계	4,495,940,324	2,435,000,000	2,475,000,000	2,635,000,000

4) 이 사건 부동산의 가격은 4,495,940,324원이고, AB조합이 설정한 선순위 공동 근저당권 금액은 1,980,000,000원으로 M호와 N호의 보증금이 각 20,000,000원인 경우 이 사건 부동산의 부채비율은 99.08% [= 1,980,000,000원(근저당권 채권최고액) + 2,475,000,000원(G이 제출한 임대보증금 합계액) / 4,495,940,324원]이지만, M호와 N호의 실제 임대보증금액을 반영하면 이 사건 부동산의 부채비율은 102.64% [= 1,980,000,000원(근저당권 채권최고액) + 2,635,000,000원(실제 임대보증금 합계액) / 4,495,940,324원]로 부채비율 조건을 충족하지 못하게 된다.

5) 이 사건 시행세칙 제32조 제1항 제1호는 '보증서 발급 후 보증승인된 보증요건이 충족되지

아니하였음이 밝혀진 경우 보증을 취소할 수 있다.'고 정하고 있다. G이 피고에게 제출한 임대보증금보증 채무약정서 제17조 제4항에는 '보증서 발급 후 보증요건이 충족되지 아니하였음이 밝혀진 경우 보증을 취소할 수 있습니다.'라고 기재되어 있고, 임대보증금보증 신청서 확인란에는 '귀사는 본 신청서에 기재된 정보의 사실 여부를 검증할 수 있으며, 만일 기재내용이 사실과 다르거나 보증발급 후 보증발급시의 보증요건을 충족하지 못한 사실이 발견된 경우 귀사가 보증을 취소하거나 해제(해지)하더라도 신청인은 이의를 제기하지 않겠습니다.'라고 기재되어 있다. G이 작성한 임대보증금보증 신청에 따른 확약서 제6항에는 '보증서가 발급되더라도 보증서 발급시의 보증요건을 충족하지 못한 사실이 발견된 경우 귀 공사가 보증을 취소하거나 해제(해지)하더라도 이의를 제기하지 않겠습니다.'라고 기재되어 있고, G은 위 사항들을 확인·확약한 바 있다.

나. 이 사건 보증계약의 법적성질 및 효력

위 인정사실에 의하면, 이 사건 보증계약은 피고와 임대인이 보증계약을 맺고 만약 임대인이 임대보증금을 반환하지 아니하는 경우 피고가 세대별 보증금액을 한도로 임차인에게 임대보증금을 지급하는 내용의 민법상 '제3자를 위한 계약'이다.

제3자를 위한 계약에서 제3자가 수익의 의사표시를 하여 제3자의 권리가 생긴 후에는 당사자는 이를 변경 또는 소멸시키지 못하나(민법 제541조) 이러한 제한은 제3자를 위한 계약에 기하여 발생한 권리에 관한 것일 뿐이고 요약자나 낙약자가 계약당사자의 지위에서 계약 자체를 취소하거나 해제하는 것을 방해하지 않는다.

이 사건 약관, 시행세칙 및 G이 작성한 신청서·확약서에 의하면 이 사건 보증계약은 보증서가 발급된 후에도 보증요건을 충족하지 못하면 이 사건 보증계약을 취소할 수 있다고 명시되어 있고, 이 사건 부동산의 부채비율이 보증요건을 충족하지 못하는 사실은 앞서 보았으므로 피고의 이 사건 보증계약 취소는 적법하고, 제3자를 위한 계약인 이 사건 보증계약이 소급하여 무효가 된 이상 피고가 수익자인 원고들에게 임대보증금을 지급할 의무는 존재하지 아니 한다.

다. 원고들의 주장에 대한 판단

1) 원고들은 이 사건 보증계약이 상법상 보증보험계약에 해당하므로, 보증계약자의 사기행위로 보험자가 면책사유를 주장하는 경우 피보험자에게 책임이 있는 사유가 없으면 보험금액을 지급할 책임이 있다는 상법 제726조의6 제2항, 제659조 제1항과 마찬가지로 이 사건 보증계약이 취소되더라도 피고는 선의·무과실인 원고들에게 임대보증금을 지급하여야 한다고 주장한다. 그러나 보증보험이란 피보험자와 어떠한 법률관계를 가진 보증계약자(주계약상의 채무자)의 채무불이행으로 인하여 피보험자(주계약상의 채권자)가 입게 될 손해의 전보를 보험자가 인수하는 것을 내용으로 하는 손해보험인바(대법원 2021. 2. 25. 선고 2020다248698 판결 등 참조), 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, ① 피고는 주택도시보증법에 따라 보증 업무를 수행하는 기관이지 보험업법의 규율을 받는 보험회사가 아닌 점, ② 이 사건 보증계약의 수수료는 보험요율에 따라 산정된 보험료가 아닌 점, ③ 원고들은 보증계약의 당사자인 보증보험계약상 피보험자가 아니라 G와 피고 사이에 체결된 이 사건 보증계약의 수익자에 해당하는 점 등에 비추어 보면 이 사건 보증계약과 보증보험은 서로 그 계약의 당사자, 체결 조건, 규율 법령 등이 다르므로 단지 이 사건 보증계약과 보증보험계약이 타인에게 보험금 또는 보증금을 지급하는 구조가 유사하다고 하여 이 사건 보증계약의 법적성질을 보증보험계약이라고 보기는 어렵다.

2) 원고들이 이 사건 보증계약이 보증보험계약이라고 주장하는 근거로 든 판례들은 아래에서 살펴보는 바와 같이 모두 보험회사가 체결한 실제 '보증보험계약'에 관한 사례 관련 민사판결들 또는 이 사건과는 다른 보증계약에 관한 민사판결이거나, 사기죄의 재산상 이익 유무 내지 사기죄의 성립시기가 문제가 된 사례 관련 형사판결이므로 이 사건 보증계약의 법적성질이 보증보험계약이라는 근거로 충분하지 못하다.

○ 보험자가 보험계약의 취소로써 피보험자에게 대항할 수 없다고 판단한 대법원 1999. 7. 13. 선고 98다63162 판결은 보증보험회사와 자동차회사가 체결한 할부판매보증보험계약에 관한 사례이고, 같은 취지의 대법원 2001. 2. 13. 선고 99다13737 판결 역시 보증보험회사가 체결한 이행보증보험계약에 관한 사례이다.

○ 대법원 2014. 10. 15. 선고 2011다83882 판결은 보증보험회사가 체결한 할부금융채무를 담보하는 보증보험계약에 관한 사례로서, 보증보험계약의 당사자가 아닌 제3자의 사기행위가 문제된

사안이므로 이 사건 보증계약의 당사자인 G의 사기행위가 문제된 이 사안과는 달라 원용하기 어렵다.

○ 대법원 2018. 10. 25. 선고 2014다232784 판결은 주택분양보증계약은 조건부 제3자를 위한 계약으로, 성질상 보증보험과 유사하고, 해당 사안에서 문제되는 보증규정들은 중요한 내용이 아니어서 설명의무의 대상이 아니라는 취지로 판시하였는데, 이 사안과는 그 쟁점이 다르고 주택분양보증계약이 보증보험계약이라는 취지로 판시한 것도 아니다.

○ 대법원 2013. 11. 28. 선고 2011도7229 판결은

특정경제범죄가중처벌등에관한법률위반(사기)죄와 관련하여 주택법에 따른 '대한주택보증 주식회사'(2015. 1. 6. 주택도시보증법 제정으로 주택도시보증법에 따른 '피고'로 변경되었다)는 주택임대보증계약으로 임대인이 임차인에게 부담하는 임대보증금 반환채무에 대한 보증채무를 부담하게 되는데 대한주택보증 주식회사의 임대보증금 보증서 발급이 임대인 측의 기망행위에 의하여 이루어졌다면 그로써 곧 사기죄는 성립하는 것이고 그로 인하여 임대인 측이 취득한 재산상 이익은 대한주택보증 주식회사가 보증한 임대보증금 상당액이라는 취지로 판시하였는데, 이는 주택임대보증계약에서 사기죄의 구성요건 중 재산상 이익 유무 내지 사기죄의 성립시기에 관한 판시에 불과할 뿐 민사법적으로 주택임대보증계약이 보증보험계약이라거나 주택임대보증계약의 취소를 가지고 임차인에게 대항할 수 있는지 여부에 관한 판시가 아니다.

3) 설령 원고들 주장대로 이 사건 보증계약이 채무자인 G의 채무불이행을 보증사고로 하여 원고들이 피고에게 그 보증채무의 이행을 청구하면 피고는 그 보증금을 지급하는 계약으로서 보증보험계약과 그 구조와 성질이 유사하여 보증보험계약에 관한 법리를 유추적용할 수 있다고 가정하더라도, 이 사건 보증계약은 2023. 5. 25.에 체결되었는데, 원고들은 이 사건 보증계약이 체결되기 전인 2023. 3. ~ 4.경 이미 각 임대차계약의 갱신을 거절하였는바, 원고들이 이미 각 임대차계약을 갱신하지 않기로 통보한 이후 이 사건 보증계약이 체결되었다가 취소된 사정을 고려할 때 원고들이 각 임대차계약에 관하여 이 사건 보증계약의 채권담보적 기능을 신뢰하여 어떤 새로운 이해관계를 가지게 되었다고 보기도 어렵다.

4) 원고들은 주채무자가 사기 또는 허위로 보증을 신청한 경우 보증을 취소할 수 있고, 보증채무

이행을 거절할 수 있다는 이 사건 약관 제14조 제1항이 약관의 규제에 관한 법률(이하 '약관법'이라고 한다) 제6조 제1항, 제7조 제2항 제2호에 해당하여 무효라는 취지의 주장도 한다. 그러나 일정한 보증요건을 충족한 경우 임대보증금 보증을 하는 피고가 주채무자의 사기 또는 허위의 정보로써 보증계약을 체결한 경우 주채무자가 사실대로 보증을 신청하였더라면 보증요건을 충족하지 못하는 보증계약을 취소할 수 있음은 민법 제109조 제1항에 비추어 보아도 당연하고, 위와 같은 약관 조항의 내용이 신의성실의 원칙을 위반하여 공정성을 잃었다거나 상당한 이유 없이 사업자의 손해배상 범위를 제한하는 조항이라고 해석하기는 어렵다. 원고들의 주장과 같이 사기 또는 허위의 조건으로 체결된 보증계약의 경우에도 피고가 임대보증금 지급책임을 부담한다면 부동산에 설정된 담보권의 비율, 부동산의 부채비율, 위법 건축물이 아닐 것 등 일정한 제한을 두고 있는 임대보증금 보증 요건 자체가 무의미해지게 되고, 피고가 일단 보증계약을 체결한 민간임대주택에 대하여 거의 무조건적으로 임대보증금 지급책임을 부담하게 되는 결과도 바람직하지 않다.

라. 소결론

이 사건 보증계약이 G의 사기행위 및 이 사건 부동산이 보증요건을 충족하지 못하여 취소된 이상, 피고는 이 사건 보증계약의 취소로써 원고들에게 대항할 수 있고, 원고들에게 임대보증금을 지급할 의무가 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 서근찬 판사 최리니 판사 정성희

1)임대 목적으로 제공하는 주택으로서 임대사업자가 등록한 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분된다(민간임대주택법 제2조 제1항).

2)임대사업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에

대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택