

서울고등법원 2024. 11. 6 선고 2024나2023178 판결 [보증채무금]

재판경과

서울고등법원 2024. 11. 6 선고 2024나2023178 판결

서울중앙지방법원 2024. 5. 14 선고 2024가단5013121 판결

전문

원고, 피항소인A

소송대리인 법무법인 세림 담당변호사 박수현

피고, 항소인주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 에스엔케이 담당변호사 이민지

변론 종결2024. 10. 2.

판결 선고2024. 11. 6.

제1심판결서울중앙지방법원 2024. 5. 14. 선고 2024가단5013121 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지]

피고는 원고에게 390,000,000원 및 이에 대하여 2023. 8. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[항소취지]

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 F(이하 '소외 회사'라 한다)은 주택 건설·공급 등을 목적으로 하는 회사로서, 2019년경부터 2022년경까지 서울 도봉구 B, H 일대에 4개 단지 20개동 184세대 규모의 도시형생활주택(이하 '이 사건 주택단지'라 한다)을 건축하는 사업을 시행하였다.

나. 소외 회사는 2021. 1. 6.경 E과 사이에, E이 소외 회사로부터 이 사건 주택단지 중 D호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 매매대금 390,000,000원에 매수하는 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 하고, 그 매매대금을 '이 사건 매매대금'이라 한다)을 체결하였다. 또한 소외 회사와 E은 이 사건 매매계약 체결 당시, 매수인인 E이 이 사건 매매대금 전액을 지급하기 전에 제3자에게 이 사건 주택을 임대할 경우, 소외 회사의 승낙을 받아야 하고, 임차인이 지급하는 임대차보증금은 소외 회사의 계좌로 입금하여야 하며, 입금된 임대차보증금은 이 사건 매매대금 잔금으로 수수하는 것으로 처리하기로 약정하였다.

다. 원고는 소외 회사의 대표자 I과 친족 관계이고, 원고의 배우자 J은 소외 회사의 전무이사로 근무하고 있다.

원고는 2021. 3. 31. E과 사이에, 원고가 E으로부터 이 사건 주택을 임대차보증금 390,000,000원, 임대차기간 2021. 3. 31.부터 2023. 3. 30.까지로 정하여 임차하는 임대차계약(이하 '이 사건

임대차계약'이라 하고, 그 임대차보증금을 '이 사건 임대차보증금'이라 한다)을 체결하였다.

라. 원고는 이 사건 임대차계약 체결일인 2021. 3. 31. 소외 회사와 사이에 "① 임대인 E이 소외 회사에게 납부해야 하는 이 사건 매매대금을 대체하여, 원고가 이 사건 임대차보증금 390,000,000원을 소외 회사에게 직접 납입하고, ② 임대인 E은 이 사건 임대차보증금 390,000,000원을 원고로부터 전액 수령하여 소외 회사에게 납입한 것으로 하며, 이로써 이 사건 매매대금을 소외 회사에게 완납한 것으로 하며, ③ 원고는 이 사건 임대차보증금 중 100,000,000원을 2021. 3. 31.까지 소외 회사에게 납입하고, 잔액 290,000,000원은 이 사건 임대차계약의 만기일 이전까지 납입하되, 입주 후 1년 이내에 200,000,000원을 납입하며, ④ 만일 원고가 이 사건 임대차계약의 만기일까지 잔금을 납입하지 못하는 경우 임대인 E으로부터 반환받는 임대차보증금에서 최우선 변제하기로 하며, 만기일까지의 미납입 금액에 대하여 연 12%의 비율에 의한 지연이자를 소외 회사에게 지급한다."라는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결하였다.

E은 같은 날 원고에게 이 사건 임대차보증금 390,000,000원 전액을 수령하였다는 내용의 영수증을 교부하였고, 소외 회사도 같은 날 E에게 이 사건 주택에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

마. 원고는 2021. 3. 31. 소외 회사에게 100,000,000원을 지급하고, 그 무렵 주민등록전입신고를 마치고 이 사건 주택에서 거주하고 있다. 또한 원고는 소외 회사에게 2022. 2. 17. 116,420,000원, 2022. 2. 20. 600,000원, 2022. 2. 21. 94,285,000원, 합계 211,305,000원을 추가로 지급하였으나, 이 사건 약정에 따른 잔여금 290,000,000원의 채무 중 나머지 78,695,000원(= 290,000,000원 - 211,305,000원)은 이 사건 임대차계약의 만기일인 2023. 3. 30.까지 지급하지 못하였다.

바. E은 2021. 12. 1. 피고와 사이에 주채무자를 E, 보증채권자를 임차인, 보증금액을 이 사건 임대차보증금 상당액인 390,000,000원, 보증기간을 2021. 12. 1.부터 2022. 9. 28.까지로 각 정하여 임대보증금 보증약정(그 후 보증기간이 2023. 3. 30.까지로 연장되었다. 이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 보증계약의 약관(이하 '이 사건 약관'이라 한다)의 주요 내용은 다음과 같다.

제1조(보증채무의 내용)

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

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 공사의 보증이행 대상이 아닙니다.

5. 보증채권자가 대출받은 임대보증금 대출금의 이자, 임대보증금 납부지연으로 인한 지연배상금, 임대보증금에 대한 이자, 비용, 그 밖의 종속채무

6. 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약, 실제 거주하지 않는 명목상 임차인 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무

제8조(보증채무의 이행기한)

① 피고는 제5조에 따른 이행청구 접수일로부터 1월 이내에 보증채무를 이행합니다.

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.

사. 이 사건 임대차계약은 2023. 3. 30. 종료되었는데, E은 원고에게 이 사건 임대차보증금을 반환하지 못하였다. 원고는 2023. 7. 10. 피고에게 보증채무의 이행으로 390,000,000원을 지급해 달라고 청구하였으나, 피고는 이를 거절하였다.

[증거] 갑 제1 내지 6, 11 내지 15, 23호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 보증계약의 주채무자인 E이 이 사건 임대차계약의 기간이 만료되었음에도 이 사건 임대차보증금을 원고에게 돌려주지 못하였으므로, 피고는 다른 특별한 사정이 없는 한 이 사건 보증계약에 따라 보증채권자인 원고에게 보증금액이자 이 사건 임대차보증금

상당액인 390,000,000원 및 그에 대하여 이 사건 약관 제8조 제1항에서 정한 지급기일(원고의 이행청구일인 2023. 7. 10.로부터 1개월) 다음 날인 2023. 8. 11.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2024. 1. 22.까지 상법이 정한 연 6%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 피고의 주장 요지

① 이 사건 매매대금과 이 사건 임대차보증금의 액수가 동일한 점, ② 임대인이자 매수인인 E이 이 사건 매매대금을 지급할 책임을 부담함에도, 원고가 이 사건 임대차보증금 상당액을 소외 회사에게 직접 지급하는 형식을 취하고, 또한 소외 회사가 이 사건 약정을 통하여 원고로부터 100,000,000원만을 지급받고 나머지 290,000,000원의 지급기한을 유예해주면서 원고에 대하여 290,000,000원의 채권을 보유하는 형식을 취한 것은 이례적일 뿐만 아니라, 이에 따라 실질적으로 임차인인 원고가 E의 소외 회사에 대한 이 사건 매매대금 지급채무를 인수한 결과에 이른 점, ③ 소외 회사의 대표이사과 원고가 친족 관계인 점, ④ 원고가 소외 회사에게 78,695,000원을 지급하지 못하여 이 사건 임대차보증금 전액을 지급하였다고 볼 수 없고, 이에 따라 실질적으로 이 사건 매매대금도 전액 지급되지 않아 이 사건 매매계약의 해제·해지사유가 발생하였음에도, 소외 회사는 이 사건 매매계약을 해제·해지하지 않고 있는 점, ⑤ E은 원고에게 이 사건 임대차보증금 전액을 지급받았다는 영수증을 발행하여 마치 그 전액이 현실로 수수된 것과 같은 외관을 창출한 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약은 '사기 또는 허위'로 체결된 것으로 이 사건 약관 제14조에서 정한 보증계약 취소사유가 있거나, 이 사건 임대차계약은 이 사건 매매대금의 지급을 위한 수단으로 체결되었고, 이에 따라 이 사건 보증약정은 실질적으로 '주채무자인 임대인 E이 임차인인 원고에게 부담하는 이 사건 임대차보증금 반환채무'가 아니라 'E이 매도인인 소외 회사에게 부담하는 이 사건 매매대금 지급채무'의 이행 내지 보전을 위한 수단이 되었으므로, 원고는 '정상계약자'가 아니어서 이 사건 약관 제2조 제6호에서 정한 보증이행 거절사유가 있다. 따라서 피고는 보증책임을 부담하지 않는다.

나. 판단

앞서 든 각 증거와 갑 제7 내지 9, 16 내지 30호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 이 사건 주택 단지 내 다른 주택의 매매대금 및 임대차보증금 액수, 이 사건 약정의 내용 및 부동산 거래에서의 대금 지급 방식, 원고의 자기 자금 출연의 정도, 거주관계, 소외 회사의 재정상태 등을 종합하여 보면, 피고 주장의 일부 사정 및 그 밖에 피고 제출의 증거만으로는 이 사건 임대차계약이 '사기 또는 허위'로 체결된 것이거나, 이 사건 매매대금의 지급을 보전하기 위한 수단으로 체결된 것으로 원고가 '정상계약자'가 아니어서 이 사건 약관 제2조 제6호, 제14조에서 정한 사유가 있다고 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

1) 이 사건 매매대금과 이 사건 임대차보증금의 액수가 같기는 하다. 그러나 ① 이 사건 임대차계약의 체결 무렵 이 사건 주택단지 내 동일 면적(전용면적 43.44㎡)의 다른 주택들의 매매가격이 410,000,000원(K호, 매매계약 체결일 2021. 5. 15.), 425,000,000원(L호, 매매계약 체결일 2021. 6. 20.)으로 이 사건 임대차보증금을 초과하였던 점, ② 이 사건 주택단지 내 동일·유사 면적의 다른 주택들의 임대차보증금의 액수도 383,000,000원[M호(전용면적 43.44㎡), 임대차계약 체결일 2020. 10. 28.], 418,000,000원[N호(전용면적 46.14㎡), 임대차계약 체결일 2020. 11. 19.]으로 이 사건 임대차보증금과 별다른 차이가 없는 점, ③ 피고 역시 이 사건 보증계약 체결 당시 이 사건 주택의 등기부등본 등을 제출받아 이 사건 매매대금과 이 사건 임대차보증금의 액수가 같다는 점을 파악하고 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매대금과 이 사건 임대차보증금의 액수가 같다는 사정에 기초하여, 원고가 애초부터 이 사건 주택의 담보가치를 고려하지 않은 채 이 사건 보증계약을 통하여 이 사건 임대차보증금 내지 매매대금 상당액을 보전 받을 목적으로 시세보다 부풀려 임대차보증금을 고액으로 정하는 등으로 허위의 임대차계약을 체결하였다고 추단하기 어렵다.

2) 원고와 소외 회사 및 E은 이 사건 매매계약 및 이 사건 약정을 통하여, 원고가 임대인 E이 아니라 소외 회사에게 이 사건 임대차보증금을 직접 지급하고, 이로써 이 사건 매매대금의 지급에 갈음하기로 하였으나, 부동산 거래에서 매수인이 어떤 부동산을 매수하면서 해당 부동산을 다른 사람에게 다시 임차할 경우, 임대차계약의 일방당사자인 임차인이 임대차계약의 상대방인 임대인의 지시 내지 요청에 따라 급부과정을 단축하여 임대인과 매매계약 관계를 맺고 있는 매도인에게 매매대금의

지급에 갈음하여 임대차보증금을 직접 급부하는 이른바 '단축급부' 방식을 취하는 것이 이례적이라고 보이지 아니한다.

3) 다만 원고가 그와 같은 단축급부 과정에서 소외 회사에게 이 사건 임대차보증금 중 100,000,000원만을 현실로 지급하였고, 그럼에도 원고와 소외 회사, E은 이 사건 약정을 통하여, 소외 회사가 원고에 대하여 나머지 290,000,000원의 지급기한을 유예해 주면서 그 상당액의 채권을 취득하는 한편, E과의 관계에서는 이 사건 임대차보증금과 이 사건 매매대금이 모두 수수된 것으로 처리하였기는 하다. 그러나 ① 원고는 그 소유의 성남시 분당구 소재 아파트에 거주하던 중 2020. 12. 17.경 이를 1,440,000,000원에 매도하여 2021. 3. 30. 매수인에게 소유권이전등기를 마쳐주고, 그 다음 날인 2021. 3. 31. 이 사건 임대차계약을 체결하였으며, 아들과 함께 이 사건 주택에서 거주하였다. 이에 비추어, 원고는 실제 거주지를 확보하고자 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 보인다. ② 또한 원고가 이 사건 임대차계약 체결 당일 소외 회사에게 지급한 100,000,000원은 위 아파트 매도자금 중 일부로 원고의 자금으로 출연된 것이다. 그 후에도 원고는 소외 회사에게 2022. 2. 17.부터 2022. 2. 21.까지 합계 211,305,000원을 이 사건 약정에 따른 채무변제를 위하여 추가로 지급하였고, 그 후 이 사건 임대차계약의 만기까지 나머지 78,695,000원을 지급하지 못하자, 이 사건 약정에서 정한 연 12%의 비율에 따른 지연손해금으로 2024. 1. 9. 7,114,980원, 2024. 5. 31. 4,721,700원도 지급하였다. 이에 비추어, 원고가 이 사건 임대차보증금을 부담할 자력이 현저히 부족한 상태에서 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 단정하기도 어렵다. ③ 소외 회사는 이 사건 약정에 기한 원고에 대한 위 290,000,000원의 채권에 관하여 미수금 계정으로 분류하여 변제 과정에 관하여 지속적으로 회계처리를 하였다(다만 소외 회사는 애초 위 290,000,000원의 채권을 'E에 대한 공사미수금' 계정으로 회계처리하였다가, 2023년경 이를 '원고에 대한 미수금' 계정으로 정정·변경하였는바, E에 대하여도 매매대금 채권이 있었을 뿐 '공사미수금' 채권을 가지고 있던 것은 아닌 점에 비추어, 애초 착오로 회계처리에 일부 오류가 있었다는 원고의 주장이 합리성이 없다고 보기 어렵다). ④ 소외 회사의 2021년 재무제표에 의하면, 자산은 약 128억 원, 부채는 약 33억 원, 매출은 약 214억 원, 영업이익은 약 93억 원에 이르고, 정식으로 외부감사인의 회계감사를 받은 2022년 재무제표에 의하더라도, 자산은 약 101억

원, 부채는 약 3억 원, 매출액은 약 93억 원, 영업이익은 약 6억 원에 이르는 점에 비추어, 이 사건 임대차계약 체결 당시 소외 회사의 재정상태가 부실하였다고 보기도 어렵다. 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 주택단지의 분양이 저조하여 그 건설자금의 회수가 어려운 상태였다고 볼 만한 자료도 없으며, 만약 원고 및 소외 회사가 이 사건 주택단지의 분양이 저조한 상태에서 건설자금의 회수 내지 이 사건 매매대금의 지급을 확보하고자 하는 목적 하에 이 사건 임대차계약 및 이 사건 약정을 각 체결하였다면, 이 사건 주택단지 내 다른 주택의 거래 과정에서도 이 사건 약정과 유사하게 임대차보증금의 지급기한을 유예하는 방식의 거래를 하였을 법하다. 그런데 소외 회사는 이 사건 주택단지에 관하여 원고와 E 외에 다른 매수인, 임차인들과도 단축급부 형식으로 거래하면서도, 다른 임차인들로부터는 임대차보증금 전액을 모두 지급받았고, 임대차보증금의 지급기한을 유예해주는 방식으로 거래하지 않았다. ⑤ 소외 회사가 원고에 대하여 일부 임대차보증금의 지급기한을 유예해 주면서 그 상당액의 채권을 보유한 것으로 처리한 것은, 소외 회사가 원고로부터 임대차보증금 전액을 받은 다음 그 중 일부를 원고에게 다시 대여해 준 것과 실질적인 차이가 없다. 위 각 사정을 고려하면, 소외 회사가 원고와 이 사건 약정과 같은 방식으로 거래를 한 것을 두고, 소외 회사의 대표이사와 원고와의 친족 관계 등을 고려하여 편의를 봐 준 것으로 평가할 수 있음을 넘어, 이 사건 임대차계약이 허위의 임대차계약이라거나, 원고가 소외 회사에게 이 사건 매매대금의 지급을 보전해 주는 것을 주된 목적으로 하여 이 사건 임대차계약을 체결하였다고 단정할 수 없다.

4) 원고가 이 사건 약정에 따라 소외 회사에게 부담하는 채무 중 78,695,000원을 지급하지 못하였기는 하다. 그러나 이 사건 약정에 따르면, 원고가 소외 회사에게 100,000,000원을 지급하고 290,000,000원의 채무를 부담함에 따라, 임대인 E은 이 사건 임대차보증금 390,000,000원 전액을 원고로부터 수령함과 아울러 소외 회사에게 이 사건 매매대금을 완납한 것으로 처리되었으므로, 이 사건 매매계약에 해제 또는 해지사유가 있다거나, E이 원고에게 임대차보증금 전액을 수령하였다는 영수증을 발행한 것을 두고 실질에 반하는 허위의 외관을 창출한 것에 해당한다고 보기 어렵다. 또한 이 사건 약관 제2조 제5호에 의하면, 임대차보증금 관련 대출의 지연손해금은 피고의 보증책임 범위에서 제외되는데, 원고는 이 사건 약정을 통하여 피고의 보증책임에 포함되지 않는 지연손해금 채무까지 부담하고 이를 실제로 납부한 점 등에 비추어 보면, 원고가 소외 회사에 대하여 이 사건

약정을 통하여 지급유예금액 상당의 채무를 부담한 것을 두고 허위의 채무 부담행위로 보기 어렵다. 위 각 사정을 고려하면, 원고가 소외 회사에게 78,695,000원을 미지급하였다고 하여, 임대인인 E과의 관계에서도 이 사건 임대차보증금 전액이 지급되지 않은 것으로 평가할 수 있다거나, 그와 같은 사정을 들어 피고가 보증책임을 면한다고 보기 어렵다.

4. 결론

원고의 청구는 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 그에 대한 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사이경훈

판사김제욱

판사강경표