

서울중앙지방법원 2023. 2. 14 선고 2022가단5051440 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김성민, 김혜원

피고1. B

2. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 선승

담당변호사 김영옥

3. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 인우

담당변호사 최윤선

변론 종결2022. 12. 20.

판결 선고2023. 2. 14.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 205,426,605원 및 그중 176,000,000원에 대하여 2022. 2. 21.부터 2022. 3.

8.까지는 연 5.96%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주식회사 C은 피고 B과 각자 위 돈 중 184,061,003원 및 이에 대하여 2020. 3. 7.부터

2020. 4. 5.까지는 연 3.71%, 그 다음날부터 2020. 5. 5.까지는 연 7.67%, 그 다음날부터 2020.

6. 4.까지는 연 9.65%, 그 다음날부터 2023. 2. 14.까지는 연 11.57%, 그 다음날부터 다 갚는

날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 주택도시보증공사에 대한 청구 및 피고 주식회사 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 피고 B이 부담하고, 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하며, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분의 1/20은 원고가, 19/20는 피고 주식회사 C이 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

[주위적]

피고 B, 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라고 한다)는 공동하여 원고에게 205,426,605원 및 그중 176,000,000원에 대하여 2022. 2. 21.부터 2022. 3. 8.까지는 연 5.96%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

[예비적]

원고에게, 피고 주식회사 C('피고 보험회사'라고 한다)은 191,391,111원 및 그중 184,016,003원에 대하여 2020. 8. 6.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지는 연 11.64%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을, 피고 B은 피고 보험회사와 공동하여 205,426,605원 및 그중 176,000,000원에 대하여 2022. 2. 21.부터 2022. 3. 8.까지는 연 5.96%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2017. 4. 28. 피고 B에게 광주시 D 외 1필지 E건물 F호(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관한 아래의 전세계약서를 근거로 176,000,000원의 주택자금대출을 하였다(이하 이를 '이 사건 대출'이라고 한다).

해당 전세계약서에는 '임대인 : G, 임차인 : B, 임대차기간 : 2017. 4. 28.부터 2019. 4. 28.까지, 임대차보증금 : 220,000,000원'이라고 기재되어 있고, 작성일자는 '2017. 4. 4.'로 되어 있다(이하 이를 '이 사건 전세계약'이라고 한다).

나. 한편 피고 공사는 피고 B의 이 사건 대출금채무를 보증하였는데, 원고에게 발급된 '전세금안심대출보증서'에는 '별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다'라고 기재되어 있다. 위 보증서에 첨부된 전세금안심대출보증약관(이하 '이 사건 보증약관'이라고 한다) 중 일부 내용은 아래와 같다.

제30조(면책사항)

② 보증회사(= 피고 공사)는 특약보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 특약보증책임을 부담하지 아니합니다.

7. 특약주채무자(= 피고 B)가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받았을 때

제31조(면책범위) 보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

3. 제30조 제2항 제1호 내지 제7호의 경우 특약보증금액 전액

다. 한편 원고는 피고 보험회사와 사이에 원고가 전월세자금대출을 취급함에 있어 보험의 목적에 권리상의 하자로 입은 손해에 대한 위험을 보장하기 위하여 '전월세자금대출용권리보험'계약을 체결하였다. 그 보험약관(이하 '이 사건 권리보험약관'이라고 한다)의 일부 내용은 아래와 같다.

제3조(보상하는 손해)

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

4. 아래 각호의 사유에 의하여 임차권이 무효 또는 취소되어 발생하는 손실 또는 손해가. 위조, 사기, 부당압박, 강박

나. 하자 있는 의사표시, 행위무능력

다. 무권대리

라. 법인 또는 단체의 적법한 수권 없이 체결된 임차권

제7조(보험금의 지급절차)

① 회사는 제6조(보험금의 청구)에서 정한 서류를 접수한 때에는 접수증을 교부하고, 그 서류를 받은 후 지체 없이 지급할 보험금을 결정하고 지급할 보험금이 결정되면 7일 이내에 이를 지급하여 드립니다.

② 회사가 제1항의 규정에 의한 지급기일 내에 보험금을 지급하지 않았을 때에는 그 다음날부터 지급일까지의 기간에 대하여 <부표> '보험금을 지급할 때의 적립이율'에 따라 연단위 복리로 계산한 금액을 보험금에 더하여 지급합니다.

<부표> 보험금을 지급할 때의 적립이율(제7조 제2항 관련)

지급기일의 다음날부터 30일 이내 기간	보험계약대출이율
지급기일의 31일 이후부터 60일 이내 기간	보험계약대출이율 + 가산이율(4.0%)
지급기일의 61일 이후부터 90일 이내 기간	보험계약대출이율 + 가산이율(6.0%)
지급기일의 91일 이후 기간	보험계약대출이율 + 가산이율(8.0%)

라. 2022. 2. 20. 기준으로 이 사건 대출의 잔존원리금은 원금 176,000,000원을 포함하여 205,426,605원이고, 2022. 2. 21. 이후의 약정 지연배상금율은 연 5.96%이다.

[인정근거 : 자백간주(원고와 피고 B 사이), 갑2부터 4, 9부터 11호증, 을나3, 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지(원고와 나머지 피고들 사이)]

2. 판단

가. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 원고에게 205,426,605원 및 그중 176,000,000원에 대하여 위 기준일 다음날인 2022. 2. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2022. 3. 8.까지는 약정 지연배상금율인 연 5.96%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

(1) 피고 공사는 이 사건 대출금채무를 보증하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 B와 각자 원고에게 205,426,605원 및 그중 176,000,000원에 대하여 2022. 2. 21.부터 이 사건 소장부분 송달일인 2022. 3. 7.까지는 약정 지연배상금율인 연 5.96%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 이에 대하여 피고 공사는 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호에 의하면, '특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우' 피고 공사는 대출금채무를 면하도록 되어 있는바, 이 사건 전세계약은 전세보증금이 실제보다 부풀려진 사기 또는 허위의 전세계약이므로, 피고 공사는 위 대출금을 변제할 의무가 없다고 다툰다.

살피건대, 아래와 같은 이유로 피고 공사의 위 주장은 이유 있다고 판단된다.

(가) 피고 B은 G에게 위 대출금 외에 추가로 임대차보증금을 지급하지 않았고 G도 그 지급을 요구한바 없어 보인다. 이 사건 대출금은 이 사건 전세계약서에 기재된 보증금 액수인 220,000,000원의 80%에 해당하는 금액인바, 당사자들은 보다 많은 금액을 대출받기 위해서 실제보다 임대차보증금을 부풀려서 전세자금대출을 신청한 것으로 보인다.

이처럼 이 사건 대출은 실제로는 체결된바 없는 임대차보증금이 220,000,000원인 전세계약에 터 잡아 이루어진 것으로 보이므로, 피고 B이 진정한 전세계약으로 이 사건 대출을 받았다고 볼 수는 없다.

(나) 피고 B이 이 사건 전세계약서 작성 후 실제로 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 위 전세계약서에 확정일자를 받았으며 그 무렵부터 이 사건 부동산에 실제 거주해온 것으로 보이므로(갑2호증, 을다4호증 등), 이 사건 전세계약이 실제의 임대차보증금 범위 내에서는 유효하다고 볼 여지가 있기는 하다. 그러나 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호는 '허위의 전세계약으로 대출을 받은 경우'를 면책사유로 정하고 있을 뿐이고 그 전세계약의 '전부'가 허위일 것을 요구하고 있지 않다. 따라서 이 사건 전세계약이 피고 B의 이 사건 부동산 실거주를 목적으로 체결되어 실제 보증금의 범위 내에서 일부 유효하다고 볼 여지가 있더라도 피고 B이 실제와 다른 내용의 전세계약서를 이용하여 대출을 받은 이상 '허위의 전세계약으로 대출을 받은 경우'에 해당한다고 봄이 타당하다.

(다) 또한 피고 공사는 피고 B의 대출금채무를 보증하는 대신 피고 B에 대한 구상금채무를 담보하기 위하여 피고 B의 G에 대한 전세보증금반환채권을 양수하였는데(갑5호증), 그 전세계약이 실제

보증금의 범위 내에서만 유효하여 그 보증금반환채권의 일부가 존재하지 아니함이 밝혀졌는데도 피고 공사로 하여금 그와 무관하게 대출금채무를 책임지도록 하는 것도 부당하다.

(라) 한편, 이 사건 보증약관 제31조 제3호는 '허위의 전세계약으로 대출받은 경우'에는 특약보증금액 '전액'을 면책하도록 정하고 있을 뿐이므로, 전세계약의 일부만이 허위라고 하여 보증책임이 일부만 면책된다고 볼 수 없다.

다. 피고 보험회사에 대한 청구에 관한 판단

(1) 앞서 본 것처럼 이 사건 권리보험약관 제3조 제1항 제4호는 '임차권이 위조, 사기, 하자 있는 의사표시 등의 사유로 무효 또는 취소되어 발생하는 원고의 손실 또는 손해'를 피고 보험회사가 보상하도록 정하고 있고, 이는 전세자금대출이 하자 있는 임차권에 근거하여 실행된 경우 피고 보험회사가 그로 인한 원고의 손해를 보상하기로 하는 취지로 이해되는바, 이 사건 대출은 보증금액수가 실제와 다른 허위의 전세계약에 터 잡아 이루어졌고 이러한 오신(誤信) 대출로 인해 원고는 그 대출원리금 상당액의 손해를 입었다고 볼 수 있으므로, 결국 피고 보험회사는 원고에게 보험증권에 기재되어 있는 보험가입금액의 한도 내에서¹⁾ 위 대출원리금 상당액을 보험금으로 지급할 의무가 있다고 할 것이다(피고 B의 대출금반환채무와는 부진정연대의 관계에 있다고 볼 수 있다).

(2) 나아가 지급할 보험금의 범위에 관하여 본다.

원고는 2020. 1. 28. 피고 보험회사에 보험금을 청구하였는바(갑8호증), 그 전날인 2020. 1.

27.까지의 이 사건 대출에 관한 잔존 원리금은 184,061,003원이다(갑13호증).

그리고 이 사건 권리보험약관 제7조가 '피고 보험회사는 보험금청구를 받은 후 지체 없이 지급보험금을 결정하고 그로부터 7일 이내에 보험금을 지급한다'고 하면서 이를 지체하는 경우 '보험계약대출이율 또는 기간에 따라 그에 일정한 이율을 가산한 비율'로 계산한 지연손해금을 더하여 지급하도록 정하고 있음은 앞서 본 바와 같고, 한편 H에서 공시한 '2020년도 일반손해보험 보험계약대출이율'은 1월 3.73%, 2월 3.73%, 3월 3.72%, 4월 3.71%, 5월 3.67%, 6월 3.65%, 7월 3.64%, 8월 3.65%, 9월 3.63%, 10월 3.60%, 11월 3.58%, 12월 3.57%이다(갑12호증).

따라서 피고 보험회사는 원고에게 피고 B와 각자 위 2.가.항 기재 돈 중 원고가 구하는 바에 따라 184,061,003원 및 이에 대하여 피고 보험회사가 보험금청구를 받은 날로부터 지급보험금을 결정하는데 필요하였다고 보이는 기간인 1개월에 7일을 가산한 시점²⁾의 다음날인 2020. 3. 7.부터 2020. 4. 5.(2020. 3. 7.로부터 30일째)까지는 약정 지연손해금율인 연 3.71%³⁾, 그 다음날부터 2020. 5. 5.(2020. 3. 7.로부터 60일째)까지는 약정 지연손해금율인 연 7.67%(= 3.67% + 4.0%), 그 다음날부터 2020. 6. 4.(2020. 3. 7.로부터 90일째)까지는 약정 지연손해금율인 연 9.65%(= 3.65% + 6.0%), 그 다음날부터 피고 보험회사가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 다투는 것이 타당하다고 인정되는 이 판결 선고일인 2023. 2. 14.까지는 약정 지연손해금율인 연 11.57%(= 3.57%⁴⁾ + 8.0%), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 청구는 이유 있어 인용하고, 피고 보험회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 공사에 대한 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사정우정

- 1) 다만, 실제로는 보험증권이 없는 것으로 보이므로, 이 부분 한도는 없다고 할 것이다.
- 2) 2020. 3. 6.로서 보험금 지급기한 만료일이다.
- 3) 원고가 구하는 바에 따라, 기간이 걸쳐진 기간에 대해서는 H의 공시이율 중 낮은 이율을 적용하고, 변동된 이율의 적용기간이 1년 미만인 경우에는 연단위 복리계산을 하지 않는다. 이하 같다.
- 4) 해당 기간의 공시이율 중 기록상 확인되는 가장 낮은 이율이다.