

서울중앙지방법원 2024. 1. 18 선고 2022가합513483 판결 [보증채무금]

재판경과

서울고등법원 2024. 9. 4 선고 2024나2008643 판결

서울중앙지방법원 2024. 1. 18 선고 2022가합513483 판결

전문

원고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진 담당변호사 장근석

주위적 피고 1. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 지암 담당변호사 이정환

예비적 피고 2. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 청지 담당변호사 유동승

변론종결 2023. 11. 9.

판결선고 2024. 1. 18.

주 문

1. 주위적 피고 주택도시보증공사는 원고에게 326,121,254원 및 그 중 308,487,527원에 대하여 2022. 1. 24.부터 2022. 3. 15.까지는 연 4.11%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고의 주위적 피고 주택도시보증공사에 대한 주위적 청구, 예비적 피고 주식회사 B에 대한 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 주위적 피고 주택도시보증공사 사이에 발생한 부분은 주위적 피고 주택도시보증공사가 부담하고, 원고와 예비적 피고 주식회사 B 사이에 발생한 부분은 원고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

- 주위적 피고 주택도시보증공사에 대한 청구 : 주위적 및 예비적으로, 주문 제1항과 같다.
- 예비적 피고 주식회사 B에 대한 청구 : 예비적 피고 주식회사 B은 원고에게 326,121,254원 및 그 중 308,487,527원에 대하여 2022. 1. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 4.11%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 당사자의 지위

- 1) 주위적 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)는 주택도시보증법의 목적을 달성하기 위한 각종 보증업무 및 정책사업 수행과 기금의 효율적 운영관리를 위하여 같은 법 제16조에 따라

설립된 공사이고, 예비적 피고 주식회사 B(변경 전 상호는 'C 주식회사'이다, 이하 '피고 회사'라 한다)은 보험업법 및 관계 법령에 의해 영위가능한 보험업 등을 목적으로 하는 보험회사이다.

2) 원고는 은행법 또는 그 밖의 관계 법령에서 정한 은행업에 관한 모든 업무 등을 목적으로 하는 회사이다. 원고는 임대차계약을 새로 체결하거나 갱신한 고객에게 대출상품인 'D'을 판매하고 있는데, 이는 피고 공사의 보증서를 담보로 신용위험을 보장받음과 더불어 피고 회사를 비롯한 보험회사의 권리보험에 가입함으로써 임대차계약상의 하자발생 위험도 제거하는 것을 특징으로 한다.

나. 원고와 피고 공사의 업무위탁협약 체결

1) 원고는 2015. 7. 21. 피고 공사와 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증업무 위·수탁 등에 관하여 다음과 같은 내용의 보증업무위탁 협약(아래에서 '금융기관'은 원고를, '공사'는 피고 공사를 각 지칭한다, 이하 '이 사건 협약'이라 한다)을 체결하였다.

제1조(목적) 본 협약은 “공사”의 보증업무를 “금융기관”에게 위탁함에 있어 협약 당사자의 권리와 의무를 명확히 하고, 위탁업무 수행에 관한 제반사항을 규정하고 상호 협력하는 것을 목적으로 한다.

제2조(정의) 본 협약서에 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. 전세보증금반환보증이란 전세계약 종료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증을 말한다.
2. 전세자금대출특약보증이란 임차인이 금융기관으로부터 대출 받은 전세자금의 원리금 상환을 책임지는 보증을 말한다.
3. 전세금안심대출보증이란 ‘전세보증금반환보증’에 ‘전세자금대출특약보증’을 함께 발급하는 보증과 국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 등 공공임대사업자와 임대차계약을 체결한 임차인에게 전세보증금반환보증 없이 단독으로 발급하는 ‘전세자금대출특약보증’을 말한다.

제3조(업무위탁의 범위) “공사”가 “금융기관”에 위탁하는 전세보증금반환보증 및 전세금안심대출보증의 업무 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 보증신청(보증조건 변경신청 포함) 필요서류 접수, 데이터(DATA) 전산입력

2. 보증신청서류 원본 "공사" 발송(전세보증금반환보증에 한한다)
3. 보증신청서류 원본 보관(전세자금대출특약보증에 한한다)
4. 보증서의 교부, 보증해지내역 통지 등 그 밖에 보증취급을 위해 위탁하는 업무
5. 보증료, 연체료 등의 징수 또는 환급

제4조(보증의사의 통지와 보증약관) ① "공사"는 "금융기관"에 보증승낙 전용선(컴퓨터 통신)을 이용하여 전자문서로 보증의사를 통지(이하 "전자보증서"라 한다)한다.

② 전자보증서는 "공사"가 "금융기관"에 문서로 사전 통지한 보증약관이 적용된다.

③ "금융기관"은 보증약관을 업무담당자에게 별도통지 하거나 그 내용을 설명하여 충분히 숙지할 수 있도록 하여야 한다.

제8조(수탁기관의 의무) ① "금융기관"은 "공사"로부터 수탁받은 업무를 처리할 때 선량한 관리자의 의무를 다하여야 한다.

② "금융기관"은 "공사"가 정하여 통지하는 제규정 및 업무처리기준(업무매뉴얼 등 포함)에 따라 수탁업무를 수행하여야 한다.

④ "금융기관"이 제1항 및 제2항을 위반한 경우, 다음 기준에 따라 "금융기관"은 "공사"에 손해를 배상하고, "공사"는 보증책임이 면책된다.

배상 및 면책사유	배상 및 면책범위	배상 및 면책 여부		비고
		전세보증금 반환보증	전세자금 대출특약보증	
상이한 자료를 입력하여 보증승낙 결정, 보증한도 산정에 영향을 미친 경우	초과 취급된 보증금액 및 그 종속채무	손해배상	보증책임 면책	보증채무 이행청구 시점에 당초 취급 가능한 보증금액을 초과하지 아니하는 경우에는 적정한 것으로 봄
회사가 정하여 통지한 제규정·세칙·업무처리기준(업무매뉴얼 포함) 및 문서로 수탁기관에 부과한 의무를 위반할 때	의무위반으로 회사가 손해를 입은 금액 및 그 종속채무	손해배상	보증책임 면책	

2) 이 사건 협약 제8조 제2항에 따라 원고가 준수해야 할 피고 공사의

「전세보증금반환보증·전세금안심대출보증업무」업무매뉴얼(2020. 1. 20. 개정된 것이다, 이하 '이

사건 업무매뉴얼'이라 한다) 중 이 사건에 관련된 내용은 다음과 같다.

제1장. 임차인용 전세보증금반환보증(전세금안심대출)보증

1-5. 보증금액·보증한도

- ※ (중요) 전세보증금반환보증, 전세금안심대출보증의 공통 보증요건
 - 전세보증금 + 선순위채권 ≤ 주택가격 × 담보인정비율

별첨) 주택가격(최초보증을 2019. 6. 30.까지 신청한 경우)

가) 아파트 및 주거용 오피스텔

가격 정보	산정기준
①	• E시세정보 • 한국감정원 부동산테크 시세정보 • 상기 산정기준 중 선택 적용
②	• 등기부상 거래가격(최근 1년간 거래가격이 존재하는 경우)
③	• 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격(괄호 안은 생략)의 150%에 해당하는 금액
④	• 분양가격의 90%(단, 준공 후 1년을 초과하지 않은 주택에 한함)
⑤	• 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세 중 적은 금액

(1) 주택가격은 보증승인일 현재의 '가격정보' 순서로 적용.

1-9. 담보취득

☐ 채권양도 금액

1. 전세보증금반환보증(전세금안심대출보증 포함) : 전세보증금반환보증 신청 금액
2. 전세자금대출특약보증 단독 신청 : 전세보증금 이내에서 대출 신청금액의 125%

☐ 채권양도 방법

- ☐ 임차인이 전세보증금반환채권 양도 방법(채권양도통지 또는 승낙) 선택

다. 원고와 피고 회사 사이의 업무협정 체결

원고는 이 사건 대출상품의 취지에 따라 피고 회사의 전월세자금대출용권리보험(Ⅱ)에 가입하기 위하여 2015. 6. 3. 피고 회사와 「(대한주택보증전용)전세자금대출용 권리보험(Ⅱ)」에 관한 업무협정을 체결하였다(이하 '이 사건 업무협정'이라 한다). 이 사건 업무협정 중 이 사건에 관련된 내용은 다음과 같다.

제3조(적용범위) ① 본 협정서에 적용되는 원고의 대출상품은 원고가 판매하는 전세금안심대출(이하 '전세대출'이라 한다)로 하며, 대출상품 및 대출운용기준에 대한 세부사항은 별도의 부속협정서에서 규정한다.

③ 피고 회사가 원고에 제공하는 상품은 원고의 대출서비스와 연계하여 목적 부동산의 임대차 권리상의 하자로 인해 원고에게 발생하는 손해를 보전하는 '전세자금대출용권리보험'으로 한다.

제4조(보험계약 방법) ① 원고와 피고 회사는 이 사건 업무협정의 체결 이후 실행하는 원고의 전세대출에 대해 원고를 보험계약자 및 피보험자로 하는 포괄보험계약을 체결한다.

제5조(보험가입) ① 원고는 전세대출을 판매하는 경우 피고 회사에 권리조사 의뢰와 아울러 보험 청약을 하여야 하며 피고 회사는 권리조사 후 다음 각 호의 1에 해당하지 아니하는 한 의무적으로 이를 인수하여야 한다.

제8조(업무수행에 따른 책임의 범위) ① 권리보험의 보험기간 동안 피고 회사가 원고에게 보험금을 지급하는 사유는 다음 각 호와 같다.

4. 피고 회사는 임대차계약상 사기, 공모 및 서류위조에 따른 임차권의 하자로 원고에게 발생하는 보험사고로 인한 손해를 보험가입금액 내에서 실손 보상

라. 피고들의 전세금안심대출에 대한 보증 및 인수

1) 임대차계약 체결과 근저당권의 설정

가) F는 2017. 12. 7. G와 사이에 인천 남동구 H아파트 I호(이하 '이 사건 아파트'이라 한다)에 관하여 전세보증금 387,000,000원, 임대차기간 2017. 12. 14.부터 2019. 12. 13.까지로 정하여 임차하는 계약을 체결한 후 같은 날 그 임대차계약에 관하여 확정일자를 받았고, 2017. 12. 14. 이

사건 아파트에 입주한 후 2017. 12. 17. 전입신고를 마쳤다(이하 위 임대차계약을 '이 사건 전세계약'이라 한다).

나) 한편 위 전입신고 전인 2017. 12. 14. 이 사건 아파트에 관하여 채무자 F, 근저당권자 J조합, 채권최고액 240,000,000원으로 하는 근저당권이 설정되었다(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다).

2) 전세대출의 실행 등

가) 피고 공사는 2017. 12. 7. F로부터 향후 피고 공사가 대위변제에 따라 F에 대하여 취득할 수 있는 구상금채권의 양도담보로 이 사건 전세계약에 따른 전세보증금반환채권(이하 '이 사건 반환채권'이라 한다)을 양도받는 내용의 계약을 체결하였고, 그 후 원고에게 이 사건 협약 제4조 제1항에 따라 이 사건 전세계약을 근거로 한 전세금안심대출채무에 대하여 전세자금대출특약보증을 내용으로 하는 보증서를 발급하였다.

나) 원고는 2017. 12. 14. F에게 이 사건 전세계약을 근거로 대출금액을 309,600,000원, 만기일을 2019. 12. 13.로 정한 전세금안심대출을 실행하였다(이하 '이 사건 대출'이라 한다). 원고는 이 사건 대출에 관하여 이 사건 업무협정 제5조 제1항에 따라 피고 회사에 권리보험가입청약을 하였고, 피고 회사는 이를 인수하였다.

3) 전세대출의 연장 및 그에 대한 피고 공사의 보증 등

가) F는 2020. 1. 20. G와 사이에 이 사건 전세계약의 임대차기간을 2020. 8. 13.까지로 연장하는 계약을 체결하였다(이하 '이 사건 연장계약'이라 한다).

나) 피고 공사는 2020. 1. 30. 원고에게 이 사건 협약 제4조 제1항에 따라 이 사건 연장계약을 근거로 한 전세금안심대출채무에 대하여 '보증금액 309,600,000원, 보증기간 2020. 1. 30.부터 2020. 8. 13.까지'로 정한 전세자금대출특약보증을 내용으로 하는 보증서(이하 '이 사건 보증서'라고 한다)를 발급하였고, 원고는 같은 날 이 사건 대출의 만기일을 2020. 8. 13.로 연장하였다(이하 '이 사건 연장 대출'이라 한다). 그 무렵 피고 회사는 이 사건 업무협정 제5조 제1항에 따라 이 사건 연장 대출에 대한 권리보험을 인수하였다.

마. 보증사고의 발생 및 목적물에 관한 임의경매 등

1) 원고는 2020. 8. 13. 이 사건 연장 대출의 만기가 도과하였음에도 F로부터 그 대출 원리금을 변제받지 못하였고, 피고 공사에 2020. 9. 7. 보증사고 발생 통지를 한 후 2021. 3. 8. 이 사건 보증서에 기한 보증채무의 이행을 청구하였다. 피고 공사는 2021. 7. 27. 원고에게 이 사건 보증서에 기한 보증이 피고 공사의 보증요건을 충족하지 못하였으므로 전액 면책대상이라는 내용의 면책결정 통지를 하였다.

2) 이 사건 근저당권자인 J조합의 신청에 따라 2020. 12. 5. 이 사건 아파트에 관한 임의경매절차가 개시되었고(인천지방법원 K, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다), 이 사건 경매절차에서 이 사건 아파트가 제3자에게 매각된 후 배당절차까지 종결되었다.

3) 한편 2022. 1. 23.까지의 이 사건 연장 대출 원리금은 326,121,254원(= 원금 308,487,527원 + 약정이자 17,663,727원)이다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12, 15, 17호증, 을가 제1 내지 4, 8호증, 을나 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고 공사에 대하여

다음과 같은 이유로 원고는 피고 공사에 대하여 2022. 1. 23.까지의 이 사건 연장 대출 원리금 상당액인 326,121,254원 및 이에 대한 지연손해금의 지급을 구한다.

1) 보증채무금 청구(주위적 청구)

피고 공사는 원고에게 이 사건 보증서를 발급함으로써 F의 이 사건 연장 대출금 채무를 보증하였고, 원고는 이 사건 연장 대출의 만기가 도래하였음에도 F로부터 이 사건 연장 대출 원리금을 변제받지 못했으므로, 피고 공사는 위 보증채무의 이행으로서 원고에게 이 사건 연장 대출 원리금 상당액을 지급하여야 한다.

2) 채무불이행 또는 불법행위에 기한 손해배상청구(예비적 청구)

피고 공사는 F로부터 이 사건 반환채권을 양수하였고, 주택임대차보호법(이하 '주택임대차법'이라 한다)에 의한 우선변제권도 피고 공사에 승계되었다. 그런데 이 사건 경매절차에서 위 우선변제권이

적절히 행사되어 이 사건 반환채권이 만족을 얻어야만 원고가 이 사건 연장 대출금을 회수할 수 있으므로, 피고 공사는 신의칙 또는 이 사건 협약에 따라 이 사건 경매절차에서 위 우선변제권에 기한 배당요구를 하거나 원고가 위 우선변제권을 행사할 수 있도록 이 사건 반환채권을 원고에게 양도함으로써 원고의 이 사건 연장 대출금 회수에 지장이 없도록 협조할 선량한 관리자로서의 주의의무가 있다. 그럼에도 피고 공사는 아무런 조치를 취하지 않음으로써 우선변제권을 포기하였고, 그로 인하여 원고는 이 사건 연장 대출금을 회수할 수 없게 됨에 따라 그 상당액의 손해를 입었으므로, 피고 공사는 원고에게 채무불이행 또는 불법행위에 기한 손해배상으로 이 사건 연장 대출 원리금 상당액을 지급하여야 한다.

나. 피고 회사에 대하여

피고 회사는 이 사건 연장 대출에 대한 권리보험을 인수하였는데, 만일 피고 공사의 원고에 대한 보증책임 또는 손해배상책임이 인정되지 아니할 경우 이 사건 연장계약의 권리상 하자로 인하여 원고에게 손실이 발생한 것이므로, 원고와 피고 회사 사이에 체결된 이 사건 업무협정 제8조 제1항 제4호에 따른 보험사고가 발생하였다고 보아야 한다. 따라서 피고 회사는 원고에게 보험금으로 이 사건 연장 대출 원리금 상당액 326,121,254원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

가. 보증채무금 청구(주위적 청구)에 관하여

1) 청구원인에 관한 판단

피고 공사가 원고에게 F의 이 사건 연장 대출 원리금에 대한 보증을 내용으로 하는 이 사건 보증서를 발급하였고, F는 이 사건 연장 대출의 만기가 경과하였음에도 원고에게 그 대출 원리금을 변제하지 않았음은 앞서 인정한 바와 같다. 따라서 피고공사는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 보증서에 기한 보증채무금으로 위 326,121,154원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 공사의 면책 항변에 관한 판단

가) 피고 공사의 주장

이 사건 연장 대출은 이 사건 근저당권의 존재로 인해 이 사건 업무매뉴얼에 따른 보증요건을 충족하지 못하여 보증서의 발급이 불가하였음에도 원고가 이 사건 아파트에 관한 선순위채권 금액을 0원으로 기재함에 따라 이 사건 보증서가 발급되었으므로, 이 사건 협약 제8조 제4항(이하 '이 사건 면책규정'이라 한다)에 따라 피고 공사의 보증책임이 면책된다.

나) 면책규정의 적용 여부

(1) 이 사건 협약 제8조 제1, 2항에 따르면 보증업무 수탁기관인 원고는 선량한 관리자의 주의로 피고 공사가 정하여 통지하는 제반 규정 및 업무처리기준(업무매뉴얼 등 포함)에 따라 수탁업무를 수행하여야 하고, 이 사건 면책규정에 따르면 원고가 피고 공사가 정하여 통지한 제반 규정세칙업무처리기준(업무매뉴얼 포함) 및 문서로 부과한 의무를 위반한 때에는 그 의무위반으로 피고 공사가 손해를 입은 금액 및 그 종속채무에 해당하는 피고 공사의 보증책임이 면책된다.

(2) 그런데 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 보증업무수탁기관으로서의 업무를 수행하는 과정에서 피고 공사가 이 사건 협약 및 업무매뉴얼을 통하여 부과한 의무를 위반하였고, 피고 공사로서는 원고의 이 사건 업무매뉴얼을 위반한 수탁업무 수행으로 인하여 이 사건 연장 대출에 대한 보증의사를 통지하고 그 원리금 상당의 보증책임을 부담하게 되었으므로, 이 사건 면책규정에 따라 이 사건 연장 대출 원리금에 대한 피고 공사의 보증책임이 면책된다. 그 근거는 다음과 같다.

(가) 이 사건 협약 제3조 제1항은 보증신청(보증조건 변경신청 포함) 필요서류 접수, 데이터(DATA) 전산입력을 수탁기관의 업무 범위에 포함시키고 있다. 임차인은 피고 공사의 보증업무 수탁기관에게 전세금안심대출보증 신청을 하는데, 수탁기관은 보증신청서류를 검토하여 보증서 발급이 가능하다고 판단하면 신청인의 인적 사항, 보증금, 임차목적물의 선순위채권 등 관련 정보를 전산 입력한다. 위 작성내용은 그대로 전세금안심대출보증 심사조서가 되고, 위 심사조서가 보증서 발급 요건에

충족되지만 하면 피고 공사의 형식적 심사를 거쳐 전산에서 바로 보증서가 발급된다.

(나) 이 사건 업무매뉴얼의 '1-5. 보증금액보증한도' 부분은 피고 공사의 보증요건에 관하여 전세보증금과 선순위채권 등을 합한 금액이 주택가격에 담보인정비율을 곱한 금액을 초과하지 않아야 한다고 정하고 있다. 즉 주택가격, 전세보증금, 선순위채권에 관한 정보는 피고 공사의 보증의사를 결정하는 요소이므로, 원고는 주택가격, 전세보증금, 선순위 채권, 주택가격 등에 관한 필요서류를 접수한 후 이 사건 업무매뉴얼에 따른 보증요건을 충족하는지 확인하여야 하고, 그 보증요건을 충족하지 않는 경우에는 보증서가 발급되지 않도록 데이터를 정확히 전산입력 할 의무가 있다.

(다) 이 사건 보증서 발급 당시 이 사건 업무매뉴얼에 따른 이 사건 아파트의 주택가격은 598,500,000원(= 2019. 1. 1. 기준 국토교통부 공시가격 399,000,000원 × 150%)이므로, 주택가격에 담보인정비율 100%을 곱한 금액은 598,500,000원(이하 '주택가격'이라고만 한다)이다. 이 사건 근저당권은 그 설정일이 F의 전입신고일보다 앞서므로 선순위채권에 해당하는데, 그 채권최고액 240,000,000원과 이 사건 연장계약의 전세보증금 387,000,000원을 합하면 627,000,000원이 되어 위 주택가격을 초과하므로, 이 사건 연장 대출은 위 보증요건을 충족하지 못한다.

(라) 그럼에도 원고는 이 사건 근저당권의 존재 여부 및 범위에 관하여 제대로 확인하지 아니한 채로 이 사건 아파트의 선순위채권을 0원으로 산정하였고, 이 사건 연장 대출이 이 사건 업무매뉴얼에 따른 보증요건을 충족한다고 판단한 후 이 사건 아파트의 선순위채권 금액을 0원으로 전산입력 하였다. 이 사건 연장 대출 원리금에 대한 보증을 내용으로 하는 이 사건 보증서는 원고가 위와 같은 과정을 거쳐 전산에 입력한 정보를 토대로 피고 공사의 형식적 심사를 거쳐 전산에서 바로 발급되었으므로, 이 사건 보증서에 기한 보증채무의 부담은 원고의 위 전산입력에 따른 것이다.

다) 원고의 주장에 관한 판단

(1) 이 사건 면책규정의 적용이 배제된다는 주장에 관하여

원고는 이 사건 아파트의 선순위채권에 관한 정보를 부정확하게 입력하였다고 하더라도, 피고 공사에

보증채무의 이행을 청구할 시점에는 이 사건 아파트의 공시가격이 상승함에 따라 선순위채권과 전세보증금을 합한 금액이 주택가격을 초과하지않게 되게 되어 보증한도를 충족하므로, 이 사건 면책규정에서 정한 기준의 비교 부분에 따라 이 사건 면책규정의 적용이 배제된다고 주장한다.

이 사건 면책규정은 피고 공사의 면책 여부 및 그 범위에 관한 기준을 정하면서도, 그 비교 부분에서 '보증채무 이행청구 시점에 (보증부대출금액이) 당초 취급가능한 보증한도를 초과하지 아니하는 경우에는 적정한 것으로 본다.'는 배제규정을 두고 있다. 그러나 위 문언에서는 이 사건 면책규정의 적용을 배제하기 위하여 보증채무이행청구 시점에 보증부대출금액이 '당초 취급 가능한 보증한도'를 초과하지 않을 것을 요구하고 있으므로, 위 비교 부분에 따라 이 사건 면책규정이 배제되는지 여부는 여전히 보증채무 이행청구 시점의 보증부대출금액이 보증의사 통지 당시의 보증한도를 초과하는지 여부를 기준으로 판단하여야 하고, 원고가 주장하는 바와 같이 위 배제규정의 취지가 보증채무 이행청구 시점으로 보증한도를 새로이 산정하여 이를 이 사건 면책규정 배제의 기준으로 삼는 것이라고 보기는 어렵다. 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

(2) 보증한도를 초과하는 금액에 한하여 면책된다는 주장

이어서 원고는 이 사건 보증서의 발급은 이 사건 면책규정 기준의 '상이한 자료를 입력하여 보증승낙 결정, 보증한도 산정에 영향을 미친 경우'로서 피고 공사의 면책의 범위가 초과 취급된 보증금액으로 제한되므로, 피고 공사는 당초의 보증한도보다 초과 취급된 보증금액에 한하여 면책된다는 취지의 주장을 한다.

그러나 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 근저당권의 존부 및 그 범위에 관하여 제대로 살피지 아니한 채 이 사건 아파트의 선순위채권 금액을 0원이라고 전산입력한 것은 이 사건 협약 및 업무매뉴얼을 통하여 부과한 의무를 위반한 것이므로, 이 사건 면책규정의 기준 중 '상이한 자료를 입력하여 보증승낙 결정, 보증한도 산정에 영향을 미친 경우'뿐만 아니라 '회사가 정하여 통지한 제규정세척업무처리기준(업무매뉴얼 등 포함) 및 문서로 수탁기관에 부과한 의무를 위반한 때'에도 해당한다고 봄이 상당하다. 또한 원고가 이 사건 아파트의 선순위채권 금액을

240,000,000원으로 입력하였더라면 이 사건 연장 대출이 이 사건 업무매뉴얼에 따른 보증요건을 충족하지 못함이 확인되었을 것이고, 그에 따라 피고 공사는 이 사건 연장 대출에 대한 보증의사를 통지하지 아니하였을 것이므로, 피고 공사의 면책 범위인 '초과 취급된 보증금액' 또는 '원고의 의무위반으로 피고 공사가 입은 손해액'은 이 사건 보증서의 보증금액 전액이라 볼 것이다. 이와 다른 취지의 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 불법행위에 기한 손해배상청구(예비적 청구)에 관하여

1) 손해배상책임의 성립

가) 신의칙상 주의의무가 있는지 여부

(1) F가 2017. 12. 7. 이 사건 전세계약에 관한 확정일자를 받고 2017. 12. 14. 이 사건 아파트에 입주한 후 2017. 12. 17. 전입신고를 마쳤음은 앞서 본 바와 같으므로, 그 다음 날인 2017. 12. 18. 이 사건 반환채권에 관한 우선변제권을 취득한다. 피고 공사가 F로부터 이 사건 반환채권을 계약을 통하여 양수하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 이로써 주택임대차법 제3조의2 제7항 제9호1)에 따라 이 사건 반환채권에 관한 우선변제권을 승계한다.

(2) 피고 공사는 이 사건 아파트에 관한 경매절차에서 우선변제권자로서의 지위에 있었는바, 이와 같은 사정에다가 전세금안심대출제도의 구조 및 운영 방식, 이 사건 협약의 내용 등으로부터 알 수 있는 다음과 같은 제반 사정을 더하여 보면, 피고 공사에게는 신의칙상 이 사건 경매절차에서 전세보증금반환채권 및 우선변제권을 성실하게 보존행사함으로써 원고의 이 사건 연장 대출금 회수에 지장이 없도록 협조할 주의의무가 인정된다고 봄이 상당하다.2)

(가) 통상 임차인이 임대인에게 지급할 전세보증금을 마련하기 위하여 금융기관으로부터 받는 전세자금대출 상품은 추후 임대차기간이 만료한 후 임대인으로부터 반환받는 전세보증금으로 그 대출을 상환하는 것을 예정하고 있고, 금융기관은 임차인의 전세보증금반환채권에 관하여 질권을 설정한 후 임대차기간이 만료한 후 임대인으로부터 전세보증금을 직접 반환받는다. 이와 같이 임대인으로부터 반환받는 전세보증금은 궁극적으로 금융기관의 대출금 회수에 사용되어야 하고 이를

위해서는 금융기관의 전세보증금반환채권에 관한 권리 확보가 필요한데, 피고 공사가 보증하는 전세금안심대출 상품은 금융기관의 대출금 회수를 위한 담보 확보보다 피고 공사의 구상권 실현을 우선시하여 피고 공사가 임차인으로부터 전세보증금반환채권을 양도받도록 한다.

(나) 이 사건 업무매뉴얼의 '1-9 담보취득' 부분은 피고 공사가 전세금안심대출보증을 하는 경우 임차인으로부터 전세보증금반환채권을 계약을 통해 양도받도록 정하고 있어 피고 공사가 전세보증금반환채권의 양수인이 되고, 대출금융기관으로서는 임대인으로부터 반환받는 전세보증금을 재원으로 대출금을 변제받아야 함에도 위 전세보증금반환채권에 관한 권리를 직접 행사할 수는 없다. 이와 같은 점을 고려하면, 피고 공사로서는 전세보증금 확보를 통한 금융기관의 대출금 회수에 협조할 것을 전제로 전세보증금반환채권을 양수받는 것이라고 봄이 합리적이고, 피고 공사가 임대인과 체결하는 채권양도계약서에서 임대인으로 하여금 전세보증금을 대출금융기관으로 직접 입금하도록 정하고 있는 것 또한 이와 같은 견지에서 이해할 수 있다.

(다) 이 사건 협약은 제9조에서 보증사고가 발생한 경우 신의와 성실에 따른 금융기관의 손해경감의무에 관하여 규정하고 있고, 전세금안심대출보증서에 첨부된 보증약관 제27조 제3항은 금융기관의 담보확보의무에 관하여 정하고 있으면서도, 피고 공사의 손해경감 또는 담보확보의무에 관하여는 달리 정하고 있지 않고 있다. 그런데 추후 금융기관에 상환될 것을 예정한 전세보증금에 관한 권리를 구상권의 담보 명목으로 피고 공사가 확보하는 점, 전세보증금에 관한 권리를 적절히 행사하는 것은 대출금의 원활한 회수 및 금융기관의 손해확대 방지를 위해 필수적인 점 등을 고려하면, 금융기관뿐만 아니라 피고 공사에 대해서도 신의칙상 위 각 조항과 같이 전세보증금에 관한 권리를 적절히 행사하여 손해발생을 방지할 의무를 인정함이 상당하다.

(라) 특히 피고 공사는 전세보증금반환채권을 양수하면서 주택임대차법 제3조의2 제7항 제9호에 따라 우선변제권을 승계하므로, 임대차목적물에 관한 임의경매절차가 진행되는 경우 주택임대차법상의 임대차보증금 우선변제권자의 지위에서 배당요구를 할 수 있으나, 금융기관 또는 임차인은 그 임의경매절차에서 배당요구를 할 권한이 없다. 우선변제권자인 피고 공사가 배당요구를 하지 아니하는 이상 그 임의경매절차에서 배당을 받아 전세보증금을 회수할 수 없고, 금융기관 또는 임차인으로 하여금 위 임의경매절차에서 어떠한 조치를 취할 것을 기대하기는 어려운 점에다가

전세금안심대출의 구조, 목적 및 전세보증금반환채권의 담보가치를 함께 고려하면, 금융기관으로서는 피고 공사가 대출금을 회수할 수 있도록 위 우선변제권을 적절히 보존행사할 것이라는 합리적인 기대를 가진다고 보아야 하고, 그 기대를 보호할 필요성이 크다.

나) 불법행위의 성립 여부

(1) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고 공사는 이 사건 경매절차의 배당요구 종기인 2020. 11. 26.까지 우선변제권자로서 배당요구를 하지 아니하였고, 이에 2021. 8. 12. 진행된 이 사건 경매절차의 배당기일에서 우선변제권자로서 배당을 받지 못하였음을 알 수 있다.

(2) 위 인정사실에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 피고 공사는 이 사건 경매절차에서 배당요구를 하지 아니함으로써 위 가)항 기재와 같은 신의칙상 주의의무를 위반하여 임의로 우선변제권을 포기하였고, 이와 같은 피고 공사의 우선변제권 포기는 피고 공사의 이 사건 경매절차에서의 우선변제권 행사에 대한 원고의 정당한 기대를 침해하는 불법행위에 해당한다고 봄이 상당하다. 그 근거는 다음과 같다.

(가) 원고는 2020. 9. 7. 피고 공사에 보증사고가 발생하였다는 통지를 하였는데, 그 무렵인 2020. 9. 3. 이 사건 아파트에 관한 임의경매개시결정이 내려진 후 배당요구의 종기가 2020. 11. 26.로 정해졌다. 그런데 피고 공사는 원고의 위 보증사고발생 통지에 대하여 위 배당요구의 종기까지 별다른 입장을 표명하지 않았고, 이 사건에서 주장하는 바와 같이 이 사건 연장 대출이 이 사건 업무매뉴얼의 보증요건을 충족하지 못하여 보증채무를 이행할 수 없다는 취지의 주장도 하지 않은 채로 위 배당요구의 종기가 도과되었으므로, 원고로서는 그 무렵 피고 공사가 이 사건 연장 대출금에 대한 보증채무를 이행한 후 이 사건 경매절차에서 배당요구를 함으로써 우선변제권을 행사하리라 기대하였을 것이라고 봄이 합리적이다.

(나) 피고 공사는 위 경매개시결정 기입등기 후인 2020. 11. 2. 이 사건 아파트의 소유자 G에 대하여 별도로 가지는 구상금채권을 보전하기 위하여 이 사건 아파트에 관하여 가압류결정을 받았고(부산지방법원 동부지원 2020카단104330호), 2020. 11. 5. 이 사건 경매절차에서

가압류권자로서 권리신고 및 배당요구를 한 후 4순위로 151,485,086원을 배당받아 이 사건 연장 대출금과 관련 없는 피고 공사의 구상금 채권변제에 충당하였는바, 이와 같이 피고 공사는 이 사건 경매절차의 배당요구 종기에 관하여 명확히 인지하고 있었다고 보임에도 이 사건 경매절차에서 이 사건 반환채권과 관계없는 별도 채권에 관한 배당요구만을 하였으므로, 피고 공사가 이 사건 반환채권에 관하여 우선변제권의 행사를 포기하였다고 넉넉히 볼 수 있다.

(다) 만일 피고 공사가 이 사건 연장 대출의 보증요건 충족 여부를 문제 삼으며 그 보증채무의 이행을 거절할 의사였다면, 배당요구의 종기가 도과하기 전에 원고에게 그와 같은 의사를 통지함과 동시에 이 사건 반환채권을 양도하여 원고로 하여금 이 사건 경매절차에서 우선변제권을 행사할 수 있도록 조치하였어야 하고, 피고 공사가 원고로부터 보증사고 발생 통지를 받은 날로부터 이 사건 경매절차의 배당요구 종기까지의 시간적 간격에 비추어 피고 공사가 그와 같은 조치를 취하는 것이 불가능하다고 보이지도 않는데, 그럼에도 피고 공사는 아무런 조치를 취하지 않았다. 이를 고려하면 당시 피고 공사가 이 사건 연장 대출이 보증요건을 충족하지 않았다고 여겼다고 하더라도, 이와 같은 사정이 우선변제권 행사 포기를 정당화할 수는 없다.

2) 손해배상책임의 범위

피고 공사가 이 사건 경매절차에서 이 사건 반환채권에 기한 우선변제권자로서 배당요구를 하였더라면 2021. 8. 12. 1순위 근저당권자인 J조합가 배당받고 남은 금액인 358,457,024원을 2순위로 배당받을 수 있었는바(갑 제17호증 참조), 원고로서는 위 2021. 8. 12. 그 배당금을 피고 공사로부터 지급받아 그때까지의 이 사건 연장 대출 원리금 전액을 회수할 수 있었다고 보아야 한다. 그런데 피고 공사의 우선변제권 포기로인하여 이 사건 반환채권에 기한 배당을 받지 못함에 따라 원고로서는 위 2021. 8. 12. 이 사건 연장 대출금을 회수하지 못하였으므로, 원고에게 같은 날 이 사건 연장 대출의 원리금 상당액의 손해가 발생하였다.

위 2021. 8. 12.까지의 이 사건 연장 대출의 원리금은 321,368,434원(= 원금 308,487,527원 + 2020. 5. 16.부터 2021. 7. 12.까지의 약정이자 11,995,337원 + 2021. 7. 13.부터 2021. 8. 12.까지의 약정이자 885,570원3))인데, 위 321,368,434원에 위 손해발생일 다음 날인 2021. 8.

13.부터 2022. 1. 23.까지 민법이 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금 7,219,783원(= 321,368,434원 × 5% × 164일/365일)을 가산하면 328,588,217원이 되어 위 2022. 1. 23.을 기준으로 한 원고의 청구금액 326,121,254원을 초과하게 된다. 이와 같은 사정을 고려하여, 위 손해액의 범위 내에서 원고가 구하는 바에 따라 피고 공사의 손해배상의 범위를 위 326,121,254원 및 그 중 대출금 원금부분 308,487,527원에 대하여 원고가 삼은 기준일 다음 날인 2022. 1. 24.부터의 지연손해금으로 한정한다.

3) 소결론

따라서 피고 공사는 원고에게 위 326,121,254원 및 그 중 위 308,487,527원에 대하여 위 2022. 1. 24.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 3. 15.까지는 민법이 정한 법정이율의 범위 내에서 원고가 구하는 연 4.11%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고의 불법행위에 기한 손해배상청구를 받아들이는 이상 선택적 청구인 채무불이행에 기한 손해배상청구는 더 나아가 판단하지 아니한다).

4. 피고 회사에 대한 청구에 관한 판단

주위적 피고에 대한 청구와 예비적 피고에 대한 청구는 민사소송법 제70조가 규정한 주관적예비적 공동소송의 관계에 있다고 할 것이고, 주관적예비적 공동소송은 모든 공동소송인에 관한 청구에 대하여 판결을 하여야 하는데(민사소송법 제70조 제2항), 이 사건에서 피고 공사에 대한 청구를 인용하는 이상 피고 회사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하는 판결을 한다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 공사에 대한 주위적 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 청구는 이유 있어 이를 인용하며, 피고 회사에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이상원 판사 정재우 판사 이덕균

1)제3조의2(보증금의 회수) ⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항,

제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

9. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사

2) 이는 아래에서 보는 바와 같은 전세금안심대출의 구조 및 운영방식의 특수성에 기인하는 것으로, 원고가 대법원 2022. 12. 29. 선고 2017다261882 판결을 통하여 들고 있는 '법정대위를 할 자가 있는 경우에 채권자가 지는 담보보존의무'와는 구별되는 것임을 덧붙여 둔다.

3) $885,570\text{원} = 308,487,527\text{원} \times 3.38\% \times 31\text{일}/365\text{일}$ (갑 제8호증 참조)