

서울중앙지방법원 2025. 4. 8 선고 2024나55510 판결 [보증채무금]

재판경과

서울중앙지방법원 2025. 4. 8 선고 2024나55510 판결

서울중앙지방법원 2024. 8. 14 선고 2023가단5504644 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김혜원

피고, 항소인1. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 세양

담당변호사 한창수

피고, 항소심 당사자2. B

3. C

4. D 주식회사

소송대리인 변호사 이호천

변론 종결2025. 2. 18.

판결 선고2025. 4. 8.

제1심판결서울중앙지방법원 2024. 8. 14. 선고 2023가단5504644 판결

주 문

1. 피고 주택도시보증공사의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고 주택도시보증공사가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고 B은 원고에게 152,024,944원 및 그중 152,000,000원에 대하여 2023. 12. 12.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지 연 5.99%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 피고 C은 원고에게 피고 B과 공동하여 위 돈 중 152,000,000원에 대하여 이 사건 소장 부분 최종 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

주위적으로, 피고 주택도시보증공사는 피고 B, C과 공동하여 위 돈을, 예비적으로, 피고 D 주식회사는 피고 B, C과 공동하여 위 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 주택도시보증공사 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 주택도시보증공사에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위 및 피고 B, C, D 주식회사의 지위

주관적·예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로 간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송인에 대한 청구에 관하여

판결을 하여야 하고(민사소송법 제70조 제2항), 주관적·예비적 공동소송에서 주위적 공동소송인과 예비적 공동소송인 중 어느 한 사람이 상소를 제기하면 다른 공동소송인에 관한 청구 부분도 확정이 차단되고 상소심에 이심되어 심판대상이 되며, 이러한 경우 상소심의 심판대상은 주위적·예비적 공동소송인들 및 그 상대방 당사자 사이의 결론의 합일확정의 필요성을 고려하여 그 심판의 범위를 판단하여야 한다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2014다75202 판결 등 참조).

원고는 제1심에서 ① 피고 B에 대하여 대출계약에 따른 대출금의 지급을 구하고, ② 피고 C에 대하여 피고 B와 공동하여 공동불법행위에 따른 손해배상금의 지급을 구하고, ③ 주위적으로 피고 주택도시보증공사에 대하여 피고 B, C와 공동하여 대출보증계약에 따른 보증금의 지급을 구하고, ④ 위 주위적 청구가 기각될 경우에 대비하여 예비적으로 피고 D 주식회사에 대하여 피고 B, C와 공동하여 보험계약에 따른 보험금의 지급을 구하였는바, 피고 주택도시보증공사에 대한 주위적 청구와 피고 D 주식회사에 대한 예비적 청구는 법률상 양립할 수 없어 민사소송법 제70조 제1항의 규정에 따른 주관적·예비적 공동소송에 해당하고, 제1심은 원고의 피고 B, 피고 주택도시보증공사에 대한 주위적 청구를 각 인용하고, 피고 C, 피고 D 주식회사에 대한 예비적 청구를 각 기각하였다. 이에 대하여 주위적 피고인 피고 주택도시보증공사만이 항소를 제기하였는바, 이로써 피고 B, C, D 주식회사에 대한 청구 부분도 합일확정의 필요성 확정이 차단되고 이 법원에 이심되어 이 법원의 심판범위에 포함되므로, 이 부분에 관하여도 판단한다.

한편, 제1심판결에 대하여 항소하지도 않고 항소를 제기당하지도 않은 피고 B, C, D 주식회사는 '항소심 당사자'의 지위에 있게 된다(대법원 1981. 12. 8. 선고 80다577 판결 참조).

2. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 판결 이유는 아래 제3항과 같이 고쳐 쓰는 부분 외에는 제1심판결의 이유 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

3. 고쳐 쓰는 부분

○ 제1심판결 제3면 이유 부분 제7행의 "[이하 '이 사건 최초 전세(계약)'이라 한다]"를 "[이하 '이 사건 최초 전세계약'이라 한다]"로 고친다.

- 제1심판결 제7면 제6행 이하부터 제12면 제16행까지 "피고 공단"을 "피고 공사"로 모두 고친다.
- 제1심판결 제13면 제12행 이하 제14면 제19행까지의 내용을 아래와 같이 변경한다.

"피고 공사는 내부규정인 전세보증금반환보증규정(올라 제9호증, 이하 '이 사건 전세보증규정'이라한다) 제5조 제3항 제1호 및 피고 C에 대해 2019. 4.경부터 보증사고가 등록된 사실 등을 근거로 하여, 이 사건 갱신 전세계약이 보증금지 대상에 해당하고, 만약 증액된 실제 임대차계약서가 피고 공사에 제출되었더라면 보증갱신이 불가능하였을 것임에도 불구하고, 피고 B은 증액되지 않은 보증갱신인 것처럼 가장하여 보증부 대출을 받은 것이고, 이는 피고 B이 사기 또는 허위의 전세계약을 바탕으로 보증부 대출을 받은 때에 해당하므로 면책되어야 한다는 취지로 주장한다.

살피건대, ① 이 사건 전세보증규정 제5조 제3항 제1호에 따르면, 개인인 주채무자에 대하여 보증사고 또는 보증채무이행의 청구가 접수된 후 해소되지 아니한 경우를 보증금지대상으로 명시하고 있는 점, ② 이 사건 전세보증규정은 임대인(이 사건의 경우 피고 C을 말한다)이 임차인(이 사건의 경우 피고 B을 말한다)에게 반환하여야 할 전세보증금 지급 의무를 책임지는 전세보증금반환보증에 관한 업무기준 및 절차에 관한 사항을 규정할 것을 목적으로 하고 있으며, 이 사건 전세보증규정 제2장 제12조에 의하면, 규정상 '주채무자'란 '전세목적물의 공부상 소유권자인 임대인으로 한다'고 구체적으로 정의되고 있으므로, 이 사건 전세보증규정 제5조 제3항 제1호의 '주채무자' 또한 임대인인 피고 C으로 해석하는 것이 합리적인 점, ③ 전세금안심대출보증서(올라 제1호증)상의 '[전세보증금반환보증]'항목의 '주채무자' 또한 임대인인 피고 C으로 기재되어 있는 점, ④ 피고 공사에 임대인인 피고 C에 관하여, 피고 B이 이 사건 연장 대출보증을 하기 전인 2019. 4. 29. 최초로 보증사고가 등록되었으며, 그 외에도 총 8건의 보증사고가 등록된 점(올라 제8호증) 등을 종합하여 보면, 이 사건 갱신 전세계약이 보증금지 대상에 해당할 여지가 있다.

그러나 이 사건 소송의 경우, 원고는 임차인인 피고 B의 금융기관인 원고에 대한 전세자금대출채무를 보증하기 위한 목적의 전세자금대출특약보증에 근거하여 피고 공사를 상대로 보증금을 청구하고 있는 것이므로, 앞서 살펴본 바와 같이 임대인과 임차인 간의 전세보증금반환보증과 관련된 기준을 자체적으로 규정한 이 사건 전세보증규정을 근거로 하여 원고의 청구가 이유 없다고 판단하는 것은

합리적이지 아니하다.

따라서 이 사건의 핵심 쟁점은 이 사건 전세보증규정에 따른 보증금지 대상에 해당하는지 여부가 아니라, 피고 B이 위 사실을 알고도 사기 또는 허위의 전세계약을 바탕으로 보증부 대출을 받았다는 사실이 증명되어야 한다는 점인데, 보증금지에 해당하는 사실만으로는 이를 인정하기에 부족할 뿐만 아니라, 앞서 살펴본 바와 같이 피고 B이 이 사건 연장 대출보증 이전 또는 그 당시 피고 C의 보증사고 등록 등을 알고 있었음을 인정할 만한 객관적인 자료도 없다.

또한 피고 공사는 이 사건 전세금안심대출보증은 전세보증금반환보증과 전세자금대출특약보증이 일체화된 보증이므로, 이 사건 전세보증규정 제5조 제3항 제1호의 보증금지 대상에 해당한다면 이 사건 전세금안심대출보증서가 발급될 수 없어 전세자금대출특약보증 또한 발급받을 수 없다는 취지로 주장하나, 일체화된 보증이라고 볼 만한 별다른 법적 근거가 없을뿐더러, 피고 공사는 원고가 이 사건 연장 대출보증을 근거로 보증채무의 이행을 청구하였을 때, 전세금안심대출보증약관(을라 제1호증) 중 원고를 채권자로 하는 '전세자금대출특약보증'에 관한 면책조항을 근거로 면책 결정을 통지한 바 있는데(갑 제7호증), 이 사건 소송에 이르러 '이 사건 전세보증규정'을 근거로 면책을 주장하는 것은 일관성이 결여된 것이다.

피고 공사는, 피고 공사가 전세금안심대출보증약관(을라 제1호증)의 제15조 제1항이나 피고 B이 제출한 전세계약갱신의향서(갑 제11호증)의 인쇄 문구 등을 근거로 이 사건 연장 대출보증을 취소할 수 있고 원고에게 보증채무 이행을 거절할 수도 있다고 주장하나, 위 보증약관 조항이나 전세계약갱신의향서는 모두 피고 공사가 이 사건 주택의 전세에 관하여 한 보증 중 주채무가 피고 C의 피고 B에 대한 전세보증금반환채무인 전세보증금반환보증에 관련된 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 B의 원고에 대한 대출금상환채무가 주채무인 전세자금대출특약보증의 보증 취소나 보증채무 이행 거절의 근거로 삼을 수는 없다."

○ 제1심판결 제16면 제8행 이하 제17면 제4행까지의 내용을 아래와 같이 변경한다.

"3) 피고 공사의 원고 손해배상책임에 관한 주장에 대한 판단

피고 공사는, 원고가 피고 공사로부터 이 사건 연장 대출보증 업무를 수탁하였으므로 선량한 관리자의 의무를 다하여야 하고, 피고 공사가 통지하는 규정 및 업무처리기준에 따라 수탁업무를 수행하여야

하며, 전세계약의 갱신 유형에 따라 피고 B에게 보증갱신 관련 규정을 설명하고, 피고 B으로부터 필요한 서류를 교부받았어야 하며, 피고 B이 보증 갱신 신청시 보증금 증액 여부를 확인하거나 보증금지 사유의 존재 여부에 대하여 피고 공사에게 확인하였어야 하는데도 이를 게을리 함으로써 피고 공사가 원고에게 이 사건 연장 대출보증계약에 따라 보증금 지급책임을 부담하는 등 손해를 입었으므로, 원고가 피고 공사에게 그 손해를 배상할 책임이 있으므로 원고에 대한 손해배상채권을 자동채권으로 하여 원고의 피고 공사에 대한 보증금채권과 상계한다는 취지로 주장한다.

살피건대, 앞서 본 바와 같이 피고 공사가 주장하는 보증 갱신의 구별 심사가 이 사건 연장 대출보증 당시에도 시행되었다고 인정하기 어려울 뿐만 아니라 피고 공사가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고 공사에 대하여 대출보증 업무를 게을리 하였다고 볼 만한 구체적인 사정을 확인할 수 없다. 따라서 피고 공사의 위 주장도 받아들일 수 없다."

4. 결론

그렇다면 제1심판결은 이와 결론이 같아 정당하므로, 피고 공사의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조휴옥

판사성지호

판사김현미