

대법원 2018. 10. 25 선고 2015다252679 판결 [보증채무금]

재판경과

대법원 2018. 10. 25 선고 2015다252679 판결

서울고등법원 2015. 11. 13 선고 2014나2034063 판결

서울남부지방법원 2014. 8. 22 선고 2013가합3409 판결

전문

원고, 피상고인주택도시보증공사(변경 전 상호: 대한주택보증 주식회사)

피고, 상고인1. 주식회사 A

2. B 주식회사

3. C

4. D

판결 선고2018. 10. 25.

원심판결서울고등법원 2015. 11. 13. 선고 2014나2034063 판결

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

N

이 유

1. 상고이유 제2, 3점에 관하여

가. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 이 사건 신탁부동산의 매각대금을 원고의 구 채권관리규정(2013. 12. 26. 개정되기 전의 것) 제68조 제1항에 따라 비용, 원금, 이자의 순서로 변제충당 하여야 한다는 피고들 주장을 다음과 같은 이유로 받아들이지 않았다.

① 이 사건 보증채무약정 제12조 제2항은 원고가 임의로 변제충당의 순서와 방법을 정하더라도 피고들이 그에 대하여 이의를 제기할 수 없도록 규정하고 있으므로 이는 채무자에게 부당하게 불리하고 신의성실의 원칙에 반하여 공정을 잃은 조항으로서 약관의 규제에 관한 법률 제6조 제1항, 제2항 제1호에 의하여 무효이다.

② 이 사건 보증채무약정 제12조 제2항이 무효인 이상 원고와 피고들 사이에는 변제충당에 관한 약정이 없으므로 그 구체적인 기준에 해당하는 원고의 구 채권관리규정 제68조를 적용할 수 없고 민법 제476조 내지 제479조에 따라 변제충당이 이루어져야 한다.

③ 설령 구 채권관리규정 제68조가 원고와 피고들 사이의 합의충당 약정의 구체적 기준으로서 적용된다고 하더라도 원고가 이 사건 신탁계약 제18조에 따른 자조매각권 행사의 일환으로 신탁부동산을 매각한 것은 구 채권관리규정 제16조가 정의하고 있는 법적 절차(부동산 저당권 실행, 강제집행, 담보권 실행, 소송 등)에 해당되지 않는다.

나. 구 채권관리규정 제68조의 일부 무효

신의칙에 반하는 약관조항은 사적자치의 한계를 벗어나는 것으로서 법원에 의한 내용통제 즉 수정해석의 대상이 되는 것은 당연하며, 이러한 수정해석은 조항 전체가 무효사유에 해당하는 경우뿐만 아니라 조항 일부가 무효사유에 해당하고 그 무효부분을 추출 배제하여 잔존부분만으로 유효하게 존속시킬 수 있는 경우에도 가능하다(대법원 1991. 12. 24. 선고 90다카23899 전원합의체 판결).

원심판결 이유와 기록에 의하면, 이 사건 보증채무약정이 체결될 당시에 피고들이 구 채권관리규정의 존재를 알지 못하였을 뿐이지 원고는 보증채무약정 체결 이전부터 원고 정관에 근거하여 이사회

결의를 거쳐 구 채권관리규정을 제정하여 시행하고 있었다. 그리고 그 중 변제충당의 구체적 기준을 정한 제68조 내용에 특별히 불합리하거나 불공정한 사항이 있다고 볼 수도 없다.

따라서 원심판결이 보증채무약정 제12조 제2항을 전부 무효라고 판단하면서 그 이유로 원고가 변제충당의 순서와 방법의 기준 등을 구체적으로 정하지 아니하였다거나 그에 따라 채무자가 충당되는 채무를 알 수도 없다는 점을 든 것은 타당하지 않다.

다만 보증채무약정 제12조 제2항에서 원고가 채무자에게 현저히 불리한 방법으로 변제충당을 하더라도 채무자가 전혀 이의를 제기할 수 없도록 한 부분은 채무자에게 부당하게 불리하고 신의성실에 반하여 공정을 잃은 것으로서 무효로 보아야 한다.

그렇다면 앞서 본 법리에 따라 이 사건 보증채무약정 제12조 제2항은 원고가 어떠한 방법으로 충당을 하든지 채무자가 이의를 제기할 수 없다는 부분에 한하여 무효이고, 원고가 정하는 기준, 즉 구 채권관리규정 제68조에 따라 변제충당 하기로 하는 당사자들의 합의까지 모두 무효라고 할 것은 아니다.

만일 변제충당의 합의 자체를 무효라고 한다면 구 채권관리규정 제68조 중 채무자에게 유리한 내용까지 모두 적용할 수 없게 되어 채무자를 보호하고 그들에게 부당하게 불리한 규정을 배제하기 위하여 보증채무약정 제12조 제2항을 무효라고 한 취지에 반하는 모순된 결과가 발생한다.

더욱이 이 사건 보증채무약정 제15조는 채무자가 원고의 제규정을 준수하고, 제규정이 개정될 때에는 별도로 정함이 없는 한 보증채무약정의 내용도 변경되는 것으로 규정하고 있다.

따라서 보증채무약정 제12조 제2항을 제15조와 관련시켜 보더라도 원고의 제규정 중 하나인 구 채권관리규정 제68조는 그 내용의 합리성이 결여되지 않는 이상 변제충당의 방법과 순서를 정한 기준으로 이 사건에 적용할 수 있다고 할 것이다.

다. 이 사건 신탁재산의 매각이 법적 절차에 따른 처분에 해당하는지 여부

구 채권관리규정 제68조 제1항 단서는 제16조에 따른 강제집행절차, 소송절차 등 법적 절차에 의하여 회수된 채권의 충당순서는 비용, 원금, 이자의 순서로 한다고 규정하고 있다. 그런데 부동산 분양관리신탁에서 수탁회사는 신탁계약에 따라 원활한 분양사업을 위해 신탁부동산을 관리하다가 그 비용 상환을 위하여 이를 처분할 수 있는 것일 뿐 수탁회사가 신탁부동산을 담보물로 관리하다가

담보권을 실행하는 것이 아니다. 또한 원고의 신탁부동산 처분은 위탁자와 수탁자 사이의 신탁계약에서 정한 조건과 방법, 절차에 따라 이루어지는 것이므로 이를 강제집행절차, 소송절차 등 법에서 정하는 채권보전 및 회수절차에 따른 것으로 볼 수도 없다.

따라서 수탁자가 신탁계약에 따라 신탁부동산을 처분하여 비용을 상환 받는 것은 원고의 구 채권관리규정 제16조가 정하는 담보권의 실행이나 법적 절차에 의한 채권 회수에 해당하지 않으므로, 이 사건 신탁부동산 매각대금은 제68조 제1항 본문에 따라 비용, 이자, 원금의 순서로 총당되어야 한다.

라. 그러므로 원심의 이유 설시에 다소 부적절한 부분이 있기는 하나 비용, 이자, 원금의 순서로 채권이 총당되어야 한다는 원심의 판단은 결과적으로 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 변제총당 순서에 관한 법리를 오해하거나 이유모순 등의 잘못이 없다.

2. 상고이유 제1점에 관하여

가. 피고들은 상고심에 이르러 이 사건 신탁계약을 근거로 부동산의 매각대금을 신탁사무처리 비용이 아닌 과태료보다 신탁사무처리 비용에 해당하는 대위변제 원금에 우선적으로 총당하여야 한다고 주장한다.

나. 피고들이 민법 제479조에 규정된 순서와 달리 원금을 이자보다 먼저 총당하여야 한다고 주장하는 것은 변제총당에 관하여 그와 같은 내용의 합의가 있었다는 것을 전제로 하는 것이다. 그런데 피고들은 원심에서 그 합의의 근거를 이 사건 보증채무약정 또는 구 채권관리규정이라고 주장하였으므로 그와 달리 합의의 근거를 이 사건 신탁계약이라고 주장하는 것은 상고심에 이르러 비로소 내세우는 새로운 주장으로 적법한 상고이유가 될 수 없다.

나아가 이 사건 보증채무약정에 따른 과태료는 대위변제금에 대한 지연손해금 성격을 가지므로 신탁계약 제17조 제6항에서 규정하고 있는 신탁사무처리 비용의 이자와 본질적으로 다르지 않다. 또한 이자 또는 지연손해금은 원금에 대응하여 일정한 비율로 발생하는 종된 권리이므로 대위변제 원금이 신탁사무처리 비용에 해당한다면 그로 인한 이자 또는 지연손해금도 역시 신탁사무처리 비용에 해당한다고 보는 것이 타당하다.

다. 따라서 대위변제 원금만 신탁사무처리 비용에 해당하고 그 지연손해금은 신탁사무처리 비용에

해당하지 않는다는 점을 전제로 하는 피고들의 이 부분 주장은 어느 모로 보나 받아들일 수 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관김소영

대법관박상옥

주심대법관조재연

대법관노정희