

서울중앙지방법원 2024. 9. 10 선고 2023가단5493997 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김혜원

피 고 1. B

소송대리인 법무법인 부일

담당변호사 곽경권

2. C

3. D

피고 2, 3의 소송대리인 변호사 김태환

주위적 피고 E 주식회사

소송대리인 변호사 이호천

예비적 피고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 송담

담당변호사 이장희

변 론 종 결 2024. 8. 20.

판 결 선 고 2024. 9. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B는 225,553,846원 및 그중 203,998,625원에 대하여 2023. 11. 20.부터 2024. 1.

4.까지는 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을,

나. 주위적 피고 E 주식회사는 피고 B와 공동하여 위 가.항 기재 금원 중 224,400,000원 및 이에
대하여 2024. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율에 의한 금원을,각 지급하라.

2. 원고의 피고 C, D, 예비적 피고 주택도시보증공사에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, 주위적 피고 E 주식회사 사이에서 생긴 부분은 위 피고들이, 원고와
피고 C, D, 예비적 피고 주택도시보증공사 사이에서 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 원고에게, 피고 C, D은 피고 B와 공동하여 주문 제1의 가항 기재 금원 중
203,998,625원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 최종송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연
12%의 비율에 의한 금원을, 예비적으로, 피고 주택도시보증공사는 피고 B, C, D과 공동하여 주문
제1의 가항 기재 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 임대차계약 및 임대차목적물 소유권이전

- 1) 피고 B는 2018. 5. 12. 부천시 F 외 2필지 소재 G건물 H호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)를 그 소유자인 피고 C, D(이하 '피고 C 등'이라 한다)으로부터 임차하는 채권적 전세계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.
- 2) 피고 B와 피고 C 등 사이에 작성된 2018. 5. 10.자 '다세대주택 전세계약서'(갑 제2호증, 이하 '제1계약서'라 한다)는 ① 보증금 255,000,000원(계약금 10,000,000원은 계약시에 지불하고 영수함, 잔금 245,000,000원은 2018. 6. 15. 지불한다), ② 계약기간 2018. 6. 15.부터 2020. 6. 14., ③ [특약사항] 전세대출금 및 이율은 은행과 개인신용도에 따라 증감될 수 있다'고 기재되어 있다. 피고 B는 제1계약서에 2018. 6. 4. 확정일자를 받았다.
- 3) 한편, 이 사건 주택은 2018. 7. 31., '같은 해 5. 6. 매매'를 원인으로 소외 I(이하 '매수인'이라 한다)에게 소유권이전등기가 경료되었다.
- 4) 이 사건 임대차계약은 기간만료 후 갱신되어 계약기간이 2022. 6. 14.까지로 연장되었다.

나. 전세자금대출 및 보증계약 등

- 1) 피고 B는 위 보증금을 마련하기 위하여 2018. 5. 16. 제1계약서를 근거로 원고로부터 204,000,000원을 변제기를 2020. 7. 14.로 정하여 대출받는 등을 내용으로 하는 주택자금대출계약을 체결하고 같은 날 204,000,000원을 대출받았다. 그 후 위 대출금의 변제기는 2022. 7. 14.로 연장되었다(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다). 이 사건 대출계약 중 주요 내용은 다음과 같다.

○대출이자율

시장금리부 변동여신 : 코픽스 잔액 + 2.55%, 금리변동 주기 6개월

○이자 및 지연배상금 계산방법

2. 지연배상금률은 대출이자율에 연체가산금리를 더하여 최고 연 15% 이내로 적용합니다.
3. 연체가산금리는 연체기간이 1개월 이내에는 3%, 1개월 초과 3개월 이내에는 3%, 3개월을 초과하는 경우에는 3%를 적용합니다.

- 2) 피고 B는 예비적 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)에 제1계약서를 제출서류로

첨부하여 이 사건 임대차계약 및 이 사건 대출에 대한 전세금안심대출보증을 신청하였고, 피고 공사는 보증금액 255,000,000원, 보증기간 2020. 7. 14.부터 2022. 7. 14.까지, 주채무자 I(매수인), 보증채권자 피고 B로 된 전세보증금반환보증 및 보증금액 204,000,000원, 보증기간 2020. 7. 14.부터 2022. 7. 14.까지, 주채무자 피고 B, 보증채권자 원고로 된 전세자금대출특약보증이 각 기재된 전세금안심대출보증1) 서(갑 제4호증의 1)를 발급하였다(이하 전세보증금반환보증 부분을 '이 사건 보증금반환보증, 전세자금대출특약보증 부분을 '이 사건 대출보증'이라 한다).

3) 피고 공사의 전세금안심대출보증약관 중 이 사건 보증금반환보증을 적용되는 제15조 제1항은 '보증회사는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을 체결했거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며, 보증채무 이행을 신청한 경우에는 보증채무 이행을 거절합니다'라고 규정하고 있고(이하 '이 사건 보증금반환 면책조항'이라 한다), 이 사건 대출보증을 적용되는 조항에는 아래 조항(이하 '이 사건 대출보증 면책조항'이라 한다)이 포함되어 있다.

제17조(특약보증금액)

① 특약보증금액은 특약보증채권자가 특약주채무자에게 대출하는 보증부 대출금액으로 합니다.

제18조(특약보증책임범위)

보증회사는 보증서에 적힌 특약보증기간 이내에 회수되지 않은 보증부 대출금액에 한해 특약보증책임을 부담합니다.

제22조(면책사항)

보증회사는 특약보증과 관련해 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대해 특약보증책임을 부담하지 않습니다.

7. 특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우

제23조(면책범위)

제22조에 따른 보증회사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제22조 제1호부터 제7호까지는 특약보증책임 전부

다. 권리보험계약

- 1) 원고와 주위적 피고 E 주식회사(이하 '피고 회사'라 한다)는 2018. 3.경 (주택도시보증공사전용) 부동산권리보험(전제자금대출용Ⅲ) 운영에 대한 업무협정과 부속업무협정을 체결하였는데(이하 '이 사건 업무협정'과 '이 사건 부속업무협정'이라 하고, 이에 근거한 보험을 '이 사건 보험'이라 한다), 피고 회사가 이 사건 보험으로 원고에게 제공하는 보험상품은 원고의 대출서비스와 연계하여 목적 부동산의 임대차 권리상의 하자로 인하여 원고에게 발생하는 손해를 보전하는 권리보험이다.
- 2) 이 사건 업무협정 및 부속업무협정과 이 사건 보험에 적용되는 보험약관에는 아래와 같은 조항이 포함되어 있다.

<이 사건 업무협정서>

제4조(보험계약 방법)

- ① “A은행”(원고)과 “E”(피고 회사)은 본 협정서의 체결 이후 실행하는 “A은행”의 “전세대출”에 대해 “A은행”을 보험계약자 및 피보험자로 하는 포괄보험계약을 체결한다.
- ② 포괄보험계약이라 함은, 보험기간 동안 “A은행”에서 실행하는 대출에 대해 포괄적으로 보험계약을 체결하여 보험담보의 누락을 방지하고 업무처리의 효율성을 제고하는 보험계약의 형태를 의미한다.
- ③ 제2항의 포괄보험기간 중 개별 대출실행건의 보험기간은 다음 각 호와 같다. 다만, 보험가입금액은 별도의 부속협정서에서 규정한다.

1. 보험개시일자 : 대출실행일

2. 보험종료일 : 대출금상환완료일 또는 보험약관에 규정된 보험자 책임종료소멸일 중 우선 도래하는 일자

제5조(보험가입)

- ① “A은행”은 “전세대출”을 판매하는 경우 “E”이 권리조사 의뢰와 아울러 보험청약을 하여야 하며 “E”은 권리조사 후 다음 각 호에 해당하지 아니하는 한 의무적으로 이를 인수하여야 한다.

제8조(업무수행에 따른 책임의 범위)

- ① 권리보험의 보험기간 동안 “E”이 “A은행”에게 보험금을 지급하는 사유는 다음 각 호와

같다.

3. 임대차계약의 법률상의 하자로 인한 “A은행”의 손실 및 손해를 [별첨3. 권리보험약관]

에서 정한 바에 따라 보험가입금액 내에서 실손 보상

4. “E”은 임대차계약상 사기, 공모 및 서류위조에 따른 임차권의 하자로 “A은행”에게 발생

하는 보험사고로 인한 손해를 [별첨3 권리보험약관]에서 정한 바에 따라 보험가입금액 내에

서 실손 보상

<이 사건 부속업무협정서>

제4조(대출운용기준)

① “업무협정서” 제3조 제1항 및 제5조 제1항 각 호에 의한 대출운용기준은 다음 각 호의 기준을 적용한다.

1. 대출금액은 임차보증금의 80% 이내이어야 한다. 단, 전세보증금은 수도권은 4억, 그 외 지역은 3억원 이하의 임대차계약에 한하여 가능함.

제5조(보험가입금액)

① 업무협정서 제4조 제3항에 의한 보험가입금액을 위 제4조(대출운용기준) 제1항의 대출금의 110%로 정한다.

제8조(업무수행에 따른 책임의 범위에 대한 해석)

“(주택도시보증공사전용)부동산권리보험(전세자금대출용Ⅲ)”에 따라 “E”이 “A은행”에게 보상하는 사고에 따른 예시는 다음 각 호와 같다.

1. 위조, 사기, 강박에 의한 임대차계약 또는 대출거래약정

라. 임대차계약서가 가공 또는 위조된 경우

마. 기타 법원, 감사원 또는 감독기관 등에 의해 위조, 사기, 강박에 의한 임대차계약 또는 대출거래 약정으로 판정되는 경우

2. 하자 있는 의사표시 또는 행위무능력자에 의한 임대차계약 또는 대출 거래약정

6. 대출실행일 후 임대차 기간 중 임차인의 대항력 및 우선변제권 하자로 인하여 발생한 손실 또는 손해

<부동산권리보험(전세자금대출용Ⅲ) 약관>

제3조(보상하는 손해)

① 회사는 피보험자에게 발생한 아래의 손해를 보상하여 드립니다.

4. 아래 각호의 사유에 의하여 임차권이 무효 또는 취소되어 발생하는 손해

가. 위조, 사기, 부당압박, 강박

나. 하자 있는 의사표시, 행위무능력

3) 원고는 이 사건 대출에 대해서도 피고 회사에 권리보험 청약을 하였고, 피고 회사는 이를 인수하였다.

라. 이 사건 대출금 연체 및 원고의 보증채무이행 등 청구

1) 원고는 피고 B가 변제기가 경과하였음에도 이 사건 대출금을 변제하지 아니하자 이 사건 대출보증에 기하여 2022. 7. 22. 피고 공사에 '전세자금대출 특약보증 사고통지'를, 2023. 2. 23. '보증채무 이행청구'를 하였다.

2) 그런데 피고 공사는 2023. 4. 12. 원고에게 '임차인인 피고 B가 허위의 전세계약서를 작성하여 이를 근거로 전세금안심대출보증에 가입하였으므로 이 사건 보증금반환 보증은 이 사건 보증금반환 면책조항에 의하여 이행거절 대상이고, 이 사건 대출보증은 이 사건 대출보증 면책조항 중 제22조 제7호에 의하여 면책 대상'임을 통지하였다.3) 그러자 원고는 2023. 4. 14. 피고 회사에 이 사건 보험에 기하여 보험금을 청구하였다.

마. 관련 소송 결과

1) 한편, 피고 B는 종전 임대인인 피고 C 등과 체결한 임대차계약은 제1계약서 내용과 달리 보증금을 235,000,000원으로 하는 것이고, 원고는 전세보증금 대출 등을 통하여 보증금을 모두 지급하였는데, 종전 임대인의 지위를 승계한 I이 보증금을 반환하지 아니하는 보증사고가 발생하였으므로, 이 사건 보증금반환보증의 보증인인 피고 공사는 피고 B에게 보증금 중 자신이 실제 지불한 31,000,000원을 지급할 의무가 있다고 주장하면서 피고 공사를 상대로 인천지방법원

부천지원 2021가단114374호로 보증금반환 청구의 소(이하 '관련 소송'이라 한다)를 제기하였다.

2) 그러나 위 법원은 2022. 8. 19. '피고 B가 실제로는 보증금을 235,000,000원으로 하여 이 사건 주택에 관한 임대차계약을 체결하였음에도 보증금을 255,000,000원을 기재한 허위의 제1계약서를 작성하고 이를 근거로 피고에게 이 사건 보증금반환보증을 신청하였으므로, 피고 공사는 이 사건 보증금반환 면책조항에 따라 보증채무의 이행을 거절할 수 있다'고 판단하고는 피고 B의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 위 판결(이하 '관련 판결'이라 한다)은 그 무렵 확정되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 7호증, 을라 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B는 이 사건 대출계약에 따라 원고에게 이 사건 대출원리금 및 지연배상금을 상환할 의무가 있다.

나아가 피고 B가 2023. 11. 20. 기준 원고에게 상환하여야 할 이 사건 대출원금이

203,998,625원이고, 2023. 11. 19.까지의 이자 내지 지연배상금이 아래 표 기재와 같이 합계 21,555,221원이며, 2023. 11. 20.부터의 지연배상금률이 8%임은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

기준원금(원)	시작일자	종료일자	일수(일)	적용이율(%)	이자 내지 지연배상금(원)
203,998,625	2022.04.10.	2022.05.09.	30	2.30	385,641
203,998,625	2022.05.10.	2022.06.10.	32	2.30	411,350
385,641	2022.05.11.	2022.06.10.	31	5.30	1,735
203,998,625	2022.06.11.	2022.06.13.	3	5.30	88,865
203,998,625	2022.06.14.	2022.07.13.	30	5.80	972,486
203,998,625	2022.07.14.	2023.01.15.	186	6.17	6,414,052
203,998,625	2023.01.16.	2023.07.13.	179	7.51	7,513,241
203,998,625	2023.07.14.	2023.11.19.	129	8.00	5,767,851
합계					21,555,221

따라서 피고 B는 원고에게 2023. 11. 20. 기준 이 사건 대출원리금과 지연배상금 합계

225,553,846원(= 203,998,625원 + 21,555,221원) 및 그중 이 사건 대출원금

203,998,625원에 대하여 2023. 11. 20.부터 원고가 구하는 이 사건 소장 부분 최종 송달일인

2024. 1. 4.까지는 약정 지연배상금율인 연 8%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 회사(주위적 피고)에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고

임차인인 피고 B가 허위의 전세계약서인 제1계약서를 작성하여 이를 근거로 전세금안심대출보증에 가입한 것이라면, 이 사건 대출보증을 한 피고 공사는 이 사건 대출보증 면책조항에 의하여 원고에게 보증금 지급의무를 부담하지 않게 된다.

이는 이 사건 보험에서 보험사고로 정한 '임대차계약상 사기, 공모 및 서류위조에 따른 임차권의 하자'가 있는 경우에 해당하므로, 피고 회사는 원고에게 보험금으로 이 사건 대출금(204,000,000원 ×의 110%에 상당한 224,400,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 회사

(가) 임대차보증금이 255,000,000원으로 기재된 제1계약서가 허위라고 볼 객관적인 근거가 없으므로 이 사건 임대차계약이 허위 또는 사기 계약이라고 할 수 없고, 임차권의 대항력 및 우선변제권에도 어떠한 하자가 없으므로 이 사건 보험에서 정한 보험사고에 해당하지 않는다. 따라서 피고 회사는 원고에 대한 보험금 지급의무를 부담하지 않는다.

(나) 설령 제1계약서가 허위이고 실제 임대차보증금이 235,000,000원이라고 하더라도, 이 사건 대출원금이 203,998,625원에 불과하여 실제 임대차보증금 액수에 미치지 못하는 이상 이 사건 대출 및 이에 따른 피고 공사의 보증까지 무효라고 볼 수는 없으므로, 이 사건 보험에 기한 피고 회사의 보험금 지급 범위는 이 사건 대출원금에 한정되어야 한다.

나. 판단

1) 제1계약서가 허위인지 여부

(가) 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라

할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정한 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유 설시 없이 이를 배척할 수 없고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 아니한 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에 있어서는 더욱 그러하다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결 등 참조).

(나) 위와 같은 법리에 따라 살피건대, 확정된 관련 판결에서 피고 B가 실제로는 보증금을 235,000,000원으로 하여 이 사건 임대차계약을 체결하였음에도 보증금을 255,000,000원으로 기재한 허위의 제1계약서를 작성하고 이를 근거로 피고 공사에 이 사건 대출보증을 신청하였다고 판단하였음은 앞서 본 바와 같은바, 확정된 관련 판결은 이 사건과 분쟁의 기초가 된 사실이 같고, 당사자도 이 사건의 피고들 중 일부(피고 B와 피고 공사)와 동일하므로, 이 법원으로서 위와 같은 판단을 뒤집을 만한 특별한 사정이 없는 한 관련 판결에서의 판단을 존중할 수밖에 없다.

나아가 피고 B도 이 사건 임대차계약에서 정한 실제 임대차보증금이 235,000,000원이지만, 그중 31,000,000원(자신의 아들을 통해 마련하였다고 주장하고 있다)을 초과한 204,000,000원을 전세자금대출로 마련해야 하는 상황에서, 임대차보증금이 235,000,000원인 임대차계약서로는 전세자금대출금을 그 80%인 188,000,000원밖에 받지 못하므로, 임대차보증금이 255,000,000원(그 80%는 204,000,000원이다)으로 허위 기재된 제1계약서를 작성하게 된 것이라고 자인하고 있는 점, 반면, 피고 회사는 확정된 관련 판결의 사실인정 및 피고 B의 주장을 뒤집어 제1계약서가 허위가 아님을 인정할 특별한 사정에 대하여 아무런 증거도 제출하지 못하고 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 임대차계약에서 정한 실제 임대차보증금은 235,000,000원이고, 제1계약서는 허위로 작성된 것이라고 봄이 타당하다.

2) 보험금 지급의무의 성립

이 사건 보험에 적용되는 보험약관에서 피고 회사가 원고에게 보상하는 보험사고를 '임대차계약상 사기, 공모 및 서류위조에 따른 임차권의 하자로 원고에게 발생하는 손해'라고 규정하고, 그 예시로 '임대차계약서가 가공 또는 위조된 경우로 인한 위조, 사기, 강박에 의한 임대차계약 또는 대출거래약정'을 들고 있음은 앞서 본 바와 같다.

나아가 제1계약서는 피고 B가 자신이 필요로 하는 액수의 전세자금대출을 원고로부터 받기 위하여 허위로 작성한 것이고, 이 사건 대출은 가공된 임대차계약서를 기초로 사기에 의하여 체결된 대출거래약정에 해당하며, 이는 이 사건 보험에서 보험금 지급사유로 정한 보험사고에 해당한다고 봄이 타당하므로, 피고 회사는 이 사건 보험에 따라 원고에게 보험금을 지급할 의무가 있다.

3) 보험금 지급의무의 범위

이 사건 보험에서 원고에게 발생하는 보험사고로 인한 손해를 보험가입금액 내에서 실손 보상하고, 보험가입금액은 대출금의 110%로 정한다고 규정하고 있음은 앞서 본 바와 같다.

살피건대, 이 사건 대출금이 204,000,000원이므로 보험가입금액은 그 110%인 224,400,000원임이 계산상 명백하고, 한편, 원고가 제1계약서가 허위임을 알았더라면 이 사건 대출계약 자체를 체결하지 않았을 것으로 봄이 타당하므로, 원고의 실제 손해, 즉 실손은 이 사건 대출원리금으로 보아야 할 것인바, 위 1.항에서 본 바와 같이 2023. 11. 20. 기준 피고 B가 미변제한 이 사건 대출원리금이 보험가입금액을 초과한 225,553,846원에 이르므로, 결국 피고 회사가 원고에게 지급해야 할 보험금의 액수는 보험가입금액인 224,400,000원이라고 할 것이다.

4) 피고 B의 채무와의 관계

피고 B가 이 사건 대출계약에 따라 원고에게 부담하는 대출원리금 상환채무와 피고 회사가 이 사건 권리보험계약에 따라 원고에게 부담하는 보험금 지급채무는 서로 별개의 원인으로 발생한 독립적 채무이기는 하지만 동일한 경제적 목적을 가지고 있고 서로 중첩되는 부분에 관하여 한쪽의 채무가 변제 등으로 소멸하면 다른 쪽의 채무도 소멸하는 관계에 있으므로 부진정연대채무 관계로 봄이 타당하다.

따라서 피고 회사는 피고 B와 공동하여 원고에게 피고 B가 지급의무를 부담하는 금액 중 보험금 상당액인 224,400,000원 및 이에 대하여 원고가 구하는 이 사건 소장 최종 송달일 다음날인 2024. 1. 5.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 공사(예비적 피고)에 대한 청구에 관한 판단

주관적 · 예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로간의 다툼을 하나의

소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송인에 대한 청구에 관하여 판결을 하여야 한다(민사소송법 제70조 제2항, 대법원 2014. 3. 27. 선고 2009다104960, 104977 판결 등 참조).

원고는 제1계약서가 허위가 아니라서 주위적 피고인 피고 회사에 대한 보험금 지급청구가 인용되지 않을 경우를 대비하여 예비적 피고인 피고 공사에 대하여 이 사건 대출보증에 기한 보증금 지급 청구를 하고 있으나, 앞서 본 바와 같이 제1계약서가 허위임이 인정되어 주위적 피고인 피고 회사의 보험금 지급의무가 인정되므로, 예비적 피고인 피고 공사에 대한 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

5. 피고 C, D에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 취지

1) 원고

피고 B는 이 사건 임대차계약의 실제 보증금이 235,000,000원임에도 보증금이 255,000,000원으로 기재된 허위의 제1계약서를 원고에게 제출하여 이 사건 대출을 받는 불법행위를 저질렀고, 임대인인 피고 C 등은 피고 B와 허위의 제1계약을 체결함으로써 피고 B의 불법행위에 공동으로 가공하였으므로, 피고 C 등은 피고 B와 공동불법행위자로서 위와 같은 불법행위로 인하여 원고가 입은 손해액인 이 사건 대출금 상당액인 203,998,625원 및 이에 대한 지연손해금을 원고에게 배상할 의무가 있다.

2) 피고 C 등

피고 C 등은 이 사건 주택의 소유자였지만 이를 직접 관리하지 않았고 피고 C의 배우자이자 피고 D의 친오빠인 소외 J이 대신 관리해주었다.

피고 C 등은 J의 지인 K이 소개해 준 피고 B와 이 사건 주택에 관하여 보증금 255,000,000원의 임대차계약을 체결하였던 것이고 실제 임대차보증금이 235,000,000원에 불과하다는 것은 모르고 있었으며, 피고 B로부터 235,000,000원만을 지급받았으나 추후 나머지 20,000,000원을 지급할 것이라는 J의 말을 믿었을 뿐이므로, 피고 B의 불법행위에 공동가공하지 않았다.

나. 판단

1) 공동불법행위가 성립하려면 행위자 사이에 의사의 공통이나 행위공동의 인식이 필요한 것은 아니지만, 객관적으로 보아 행위자 각자의 고의 또는 과실에 기한 행위가 공동으로 행하여져 피해자에 대한 권리침해 및 손해발생에 공통의 원인이 되었다고 인정되는 경우라야 할 것이므로, 공동불법행위를 이유로 손해배상책임을 인정하기 위하여는 먼저 행위자 각자의 고의 또는 과실에 기한 행위가 공동으로 행하였다는 점이 밝혀져야 한다(대법원 2008. 4. 24. 선고 2007다44774 판결 참조).

2) 살피건대, 피고 B가 원고로부터 원하는 액수의 전세자금대출을 받기 위해 허위의 제1계약서를 작성한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제2호증의 기재에 의하면, 제1계약서에 피고 C 등이 임대인으로 기재되어 있고 그들의 도장이 날인되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 피고 C 등이 이 사건 임대차계약 체결에 직접 관여하지 않았고 제1계약서가 허위임을 알지 못하였다고 주장하고 있고, 임차인인 피고 B가 제1계약서 작성에 있어 임대인, 법무사사무소, 분양사무소측과 어떠한 공모도 한 바가 없다고 주장하고 있는(피고 B의 2024. 6. 17.자 준비서면 참조) 이 사건에서, 피고 C 등의 공동불법행위책임을 인정하기 위해서는 피고 C 등이 이 사건 임대차계약 체결 현장에 당사자로서 직접 참여하였거나 최소한 보고를 받고 실제 임대차보증금이 235,000,000원이라는 사실을 알고 있었다는 점, 그럼에도 피고 B가 전세자금대출을 받도록 하기 위해 보증금을 255,000,000원으로 허위 기재한 임대차계약서를 작성하였다는 점, 따라서 제1계약서가 허위라는 점을 알고 있었거나 최소한 알 수 있었다는 점 등이 인정되어야 할 것이나, 위와 같은 사정을 인정할 아무런 증거가 없는 이상, 피고 C 등의 도장이 제1계약서에 날인되어 있다는 사정만으로는 피고 C 등이 피고 B의 불법행위에 공동으로 가공하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 따라서 원고의 피고 C 등에 대한 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B, 피고 회사에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 피고 C, D, 피고

공사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 서형주

1) 전세금안심대출보증이란 임대인의 임차인에 대한 전세보증금반환채무를 보증하는
전세보증금반환보증과 임차인의 금융기관에대한 전세자금대출채무를 보증하는
전세자금대출특약보증을 함께 하는 것이다.