

서울중앙지방법원 2024. 7. 3 선고 2023나78448 판결 [보증채무금]

재판경과

서울중앙지방법원 2024. 7. 3 선고 2023나78448 판결

서울중앙지방법원 2023. 10. 25 선고 2022가단5123024 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한)한별

담당변호사 김혜원

피고, 항소인1. 주택도시보증공사

소송대리인 변호사 하종면

2. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 인우

담당변호사 최윤선

변론 종결2024. 6. 12.

판결 선고2024. 7. 3.

제1심판결서울중앙지방법원 2023. 10. 25. 선고 2022가단5123024 판결

주문

1. 제1심판결 중 원고와 피고 주택도시보증공사 및 피고 주식회사 C 사이의 부분을 다음과 같이

변경한다.

가. 피고 주식회사 C은 제1심 공동피고 B와 공동하여 원고에게 220,000,000원 및 그 중 200,000,000원에 대하여 2021. 9. 13.부터 2021. 10. 12.까지 연 3.52%, 그다음 날부터 2021. 12. 11.까지 연 7.52%, 그다음 날부터 2022. 3. 11.까지 연 9.53%, 그다음 날부터 2024. 7. 3.까지 연 11.65%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

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

2. 소송 총비용 중 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 주식회사 C이 각 부담한다.

3. 제1의 가항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 주위적 청구취지

피고 주택도시보증공사는 제1심 공동피고 B, D와 공동하여 원고에게 232,577,901원 및 그 중 200,000,000원에 대하여 2022. 5. 3.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지 연 6.05%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 예비적 청구취지

피고 주식회사 C은 제1심 공동피고 B, D와 공동하여 233,696,389원 및 그 중 200,000,000원에 대하여 2022. 2. 12.부터 2023. 5. 23.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일까지 연 11.6%, 그다음 날부터 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 주택도시보증공사의 패소 부분을 취소한다. 위 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 주택도시보증공사에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

주관적 · 예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송인에 대한 청구에 관하여 판결을 하여야 하며(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 되고, 이러한 경우 상소심의 심판대상은 주위적 · 예비적 공동소송인들 및 상대방 당사자 간 결론의 합일확정 필요성을 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2011. 2. 24. 선고 2009다43355 판결 참조).

원고는 제1심 공동피고 B(이하 'B'라고 한다)와 전세자금대출계약을 체결하였으나 대출금을 변제받지 못하자, 주위적으로 전세자금대출특약보증 계약을 체결한 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)에게 보증금을 청구하고, 예비적으로 위 대출계약에 관하여 권리보험계약을 체결한 피고 주식회사 C(이하 '피고 보험회사'라 한다)에게 보험금을 청구하였다. 제1심법원은 주위적 피고인 피고 공사에 대한 청구를 인용하고 예비적 피고인 피고 보험회사에 대한 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 피고 공사만이 항소를 제기하였다.

따라서 위에서 본 법리에 따라 제1심판결 중 예비적 피고인 피고 보험회사에 대한 부분 역시 확정이 차단되고 항소심에 이심되어 이 법원의 심판범위에 포함된다(다만 피고 보험회사는 항소하지도 않고 항소를 당하지도 않은 항소심 당사자의 지위에 있다).

2. 인정사실

가-1. 원고는 2017. 3. 17. B에게 서울 구로구 E건물 제4층 F호(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에

관한 아래의 전세계약서를 근거로 대출금 200,000,000원, 대출만기 2019. 4. 5.로 정하여 주택자금을 대출하였다(이하 '이 사건 대출'이라 한다).

가-2. 해당 다세대 임대차(전세)계약서(갑 제2호증, 이하 '이 사건 전세계약서'라 한다)에는 '임대인 : D, 임차인 : B, 임대차기간 : 2017. 3. 7.부터 2019. 3. 7.까지, 임대차보증금 : 250,000,000원'이라고 기재되어 있고, 작성일자는 '2017. 3. 2.'로 되어 있다(이하 '이 사건 전세계약'이라고 한다).

나. B는 2017. 3. 3. 이 사건 전세계약서에 확정일자를 받았고, 2017. 3. 21. 이 사건 주택에 전입신고를 하고 거주하였다.

다. 한편 피고 공사는 B의 이 사건 대출금채무를 보증하였는데, 원고에게 발급된 '전세금안심대출보증서'에 보증금액은 200,000,000원으로 기재 되었고, '별첨 약관은 이 보증서와 일체를 이루는 것입니다'라고 기재되어 있다.

위 보증서에 첨부된 전세금안심대출보증약관(이하 '이 사건 보증약관'이라 한다) 중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다(을나 제2호증1) .

제16조(보증금액)

① 특약보증금액은 특약보증채권자2) 가 특약주채무자3) 에게 대출하는 보증부대출금액으로 합니다.

제17조(보증채무의 성립 및 책임)

① 보증회사4) 의 보증채무는 보증서를 발급한 때부터 이 약관에서 정한 바에 따라 유효하게 성립합니다.

④ 제1항에도 불구하고 특약주채무자가 보증부대출 실행일로부터 4영업일 이내에 주택임대차보호법상의 대항력(주택의 점유 및 전입신고)과 우선변제권의 요건을 갖춰야 하며, 요건을 갖추지 못하여 전세보증금에 권리침해가 발생한 경우에는 보증채무가 성립하지 않는 것으로 합니다.

제30조(면책사항)

② 보증회사는 특약보증과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 특약보증책임을 부담하지 아니합니다.

7. 특약주채무자가 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

라. 한편 원고는 피고 보험회사와 사이에 원고가 전월세자금대출을 취급함에 있어 보험의 목적에 권리상의 하자로 입은 손해에 대한 위험을 보장하기 위하여 '전월세자금대출용권리보험'계약을 체결하였는데, 그 보험증권상 총보험가입금액은 220,000,000원으로 기재되어 있다. 그 보험약관(이하 '이 사건 권리보험약관'이라 한다)의 일부 내용은 아래와 같다(갑 제10호증).

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

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 그다음 날부터 지급일까지의 기간에 대하여 <부표> '보험금을 지급할 때의 적립이율'에 따라 연단위 복리로 계산한 금액을 보험금에 더하여 지급합니다.

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%)

마-1. 이후 2017. 11. 1. 이 사건 주택에 관하여 영농조합법인 H 앞으로 2017. 10. 26. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차가 이행되었는데 이 때 등기된 거래가액은 220,000,000원이다.

마-2. 그런데 B의 배우자인 G와 H와 사이에 이 사건 주택에 관하여 임대차보증금 20,000,000원, 월차임 500,000원으로 된 2017. 1. 25.자 임대차계약서가 작성되었다(이하 '이 사건 중복계약'이라 한다).

바. B는 2019. 4. 5. 이 사건 대출의 만기가 도래하였는데도 원고에게 대출금을 변제하지 않았고, 원고는 피고 공사에 보증계약에 기한 사고통지를 하였다. 피고 공사는 2019. 4. 9. 원고에게 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호, 제31조 제3호에 따라 면책사유(특약주채무자가 허위 또는 사기의 전세계약으로 보증부대출을 받았을 때)에 해당한다는 이유로 보증금액 지급거절을 통지하였다.

사. 2022. 5. 2. 기준으로 이 사건 대출의 잔존 원리금은 원금 200,000,000원을 포함하여 232,577,901원이고, 2022. 4. 5. 이후 약정 지연배상금율은 연 6.05%이다.

[인정근거 : 일부 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12, 15호증, 을나 제1 내지 4호증, 을다 제2, 4, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 음성, 변론 전체의 취지]

3. 원고의 주장

가. 주위적 피고인 피고 공사에 대한 주장

피고 보험회사 측 손해사정인 조사결과에 의하면, B 및 그 배우자는 이 사건 부동산에 거주하고 있고, 임대차계약서 작성일 및 필체 등에 비추어 볼 때 피고 공사 주장의 이 사건 중복계약이 허위이고, 이 사건 전세계약이 진정한 계약일 가능성이 높으므로, 피고 공사는 원고에게 보증채무를 이행할 의무가 있다.

나. 예비적 피고인 피고 보험회사에 대한 주장

이 사건 대출금 200,000,000원은 이 사건 전세계약서에 기재된 보증금 액수인 250,000,000원의 80%에 해당하는 금액으로서 B와 D은 보다 많은 금액을 대출받기 위해 실제 보다 임대차보증금을 부풀려 전세자금대출을 신청하여 이 사건 대출을 받았고, 전 소유자 D이 동일한 임차목적물인 이 사건 주택에 대하여 이중으로 임대차계약을 체결하였거나, 영농조합법인 H에게 소유권을 이전하면서 동시에 매매가격과 전세가격이 대동소이한 소위 '강통전세'의 방식으로 대출사기를 한 유사사건과 구조가 유사한 점 등에 비추어, 설령 이 사건 대출이 사기 또는 허위의 전세계약으로 이루어진 것이라고 보아 주위적 피고인 피고 공사가 면책된다면, 예비적 피고인 피고 보험회사는 이 사건

보험계약약관에 따라 보험금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 공사(주위적 피고)에 대한 청구에 관한 판단

가. 피고 공사에 대한 청구원인에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 따르면, 피고 공사는 이 사건 대출채무에 대하여 보증계약을 체결하였고, 임차인인 B가 D와의 이 사건 전세계약에 따라 이 사건 주택에 입주하여 주민등록을 마치고 확정일자를 갖추어 대항력과 우선변제권도 취득하였으므로, 이 사건 보증약관 제17조에 따라 이 사건 대출금에 대한 피고 공사의 보증책임이 유효하게 성립하였다고 할 것이고, 앞서 본 바와 같이 피고 B가 대출원금을 지급하지 못하고 기한의 이익을 상실함으로써 이 사건 보증약관에서 정한 보증사고도 발생하였다 할 것이다.

따라서 피고 공사는 특별한 사정이 없는 한 B와 공동하여 원고에게 보증금으로 이 사건 대출원리금 232,577,901원 중 이 사건 전세금안심대출보증서상의 보증금액인 200,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 공사의 면책항변에 관한 판단

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.

1) B는 D에게 위 대출금 외에 추가로 전세보증금을 지급하지 않았고 D도 그 지급을 요구한바 없어 보인다. 이 사건 대출금은 이 사건 전세계약서에 기재된 보증금 액수인 250,000,000원의 80%에 해당하는 금액인바, 당사자들은 보다 많은 금액을 대출받기 위해서 실제보다 임대차보증금을 부풀려서 전세자금대출을 신청한 것으로 보인다. 이처럼 이 사건 대출은 실제는 체결된바 없는 임대차보증금이 250,000,000원인 전세계약에 터 잡아 이루어진 것으로 보이므로, B가 진정한 전세계약으로 이 사건 대출을 받았다고 볼 수는 없다.

2) B는 이 사건 전세계약서 작성 후 실제로 이 사건 주택에 전입신고를 하고 위 전세계약서에

확정일자를 받았으며 그 무렵부터 이 사건 부동산에 실제 거주해온 것으로 보이므로(을다 제1 내지 3호증), 이 사건 전세계약이 B와 D 사이에 있어서는 실제의 전세보증금 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 B의 이 사건 주택에서의 실거주를 목적으로 체결되어 실제 보증금의 범위 내에서 일부 유효하다고 볼 여지가 있더라도 B와 D 사이의 임대차계약의 효력은 별론으로 하고, B가 실제와 다른 내용의 이 사건 전세계약서를 이용하여 이 사건 대출을 받은 이상 이 사건 보증약관에서 정한 '허위의 전세계약으로 대출을 받은 경우'에 해당한다고 봄이 타당하다.

3) 또한 피고 공사는 B의 대출금채무를 보증하는 대신 B에 대한 구상금채무를 담보하기 위하여 B의 D에 대한 전세보증금반환채권을 양수하였는데(갑 제5호증), 그 전세계약이 실제 보증금의 범위 내에서만 유효하여 그 보증금반환채권의 일부가 존재하지 아니함이 밝혀졌는데도 피고 공사로 하여금 그와 무관하게 대출금채무를 책임지도록 하는 것도 부당하다.

4) 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 수도 없다.

5. 피고 보험회사(예비적 피고)에 대한 청구에 관한 판단

가. 피고 보험회사에 대한 청구원인에 관한 판단

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 내에서 위 대출원리금 상당액을 보험금으로 지급할 의무가 있다고 할 것이다(B의 대출금반환채무와는 부진정연대의 관계에 있다고 볼 수 있다).

이에 대하여 피고 보험회사는, 이 사건 전세계약은 임대인과 임차인 사이에 진정한 임대 의사에 따라 실제 임대가 이루어진 유효한 전세계약이고, B는 실제로 입주하여 임대차 기간 동안 실거주하였으며, 임대차기간 만료 후 임차권등기까지 마쳤으므로 이는 허위의 전세계약에 해당한다고 볼 수는 없고, 이 사건은 임차권이 무효라는 '권리의 하자'가 발생하여 원고에게 손해가 발생한 사안이 아니라, 단지 임차인이 전세대출금을 변제하지 못한 단순 채무불이행 사고이므로, 피고 공사가 보증보험금을 지급한 후 D 또는 영농조합법인을 상대로 양수금 채권을 행사하는 방법으로 해결하여야 한다고 주장한다. 살피건대, 이 사건 전세계약이 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호에 정한 '특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우'에 해당하여 피고 공사는 면책되고, 피고 보험회사는 이 사건 권리보험약관 제3조 제1항 제4호에 따라 하자 있는 임차권에 근거하여 대출이 실행됨으로 인해 원고가 입은 이 사건 대출원리금 상당액의 손해를 보상할 책임이 있음은 앞에서 인정한 바와 같은 바, 이와 다른 전제에 선 피고 보험회사의 주장은 받아들일 수 없다.

나. 피고 보험회사가 지급할 보험금의 범위에 관한 판단

원고는 2021. 8. 5. 피고 보험회사에 보험금을 청구하였고, 그로부터 7일 후인 2021. 8. 12. 기준으로 이 사건 대출의 잔존 원리금은 원금 200,000,000원을 포함하여 224,861,135원인 사실은 변론 전체의 취지에 의하여 인정되고, 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 같다. 한편 K기관에서 공시한 '2021년도 및 2022년도 일반손해보험 보험계약대출이율'은 2021. 9.부터 2021. 11.까지 각 3.52%, 2021. 12. 3.53%, 2022. 1. 3.56%, 2022. 2. 3.6%, 2022. 3.부터 3.65%이다5). 따라서 피고 보험회사는 원고에게 B와 각자 위 2.사.항 기재 돈 233,696,389원 중 이 사건 전월세자금대출용권리보험증권상 보험가입금액인 220,000,000원 및 그 중 원고가 구하는 바에 따라 200,000,000원에 대하여 피고 보험회사가 보험금청구를 받은 날로부터 지급보험금을 결정하는데 필요하였을 것으로 보이는 기간인 1개월에 7일을 가산한 시점6) 의 다음 날인 2021. 9. 13.부터 2021. 10. 12.(2021. 9. 13.로부터 30일째)까지 약정 지연손해금율인 연 3.52%7) ,

그다음 날부터 2021. 12. 11.(2021. 10. 13.부터 60일째)까지 약정 지연손해금율인 연 7.52%(= 3.52% + 4.0%), 그다음 날부터 2022. 3. 11.(2021. 12. 12.부터 90일째)까지 약정 지연손해금율인 연 9.53%(= 3.53% + 6.0%), 그다음 날부터 피고 보험회사가 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당하다고 인정되는 이 법원 판결 선고일인 2024. 7. 3.까지 약정 지연손해금율인 연 11.65%(= 3.65%8) + 8.0%), 그다음 날부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면 원고의 피고 공사에 대한 청구는 이유 없어 기각하고, 피고 보험회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결 중 피고 공사에 대한 부분 및 피고 보험회사에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고 공사의 항소를 받아들여, 제1심판결 중 원고와 피고 주식회사 주택도시보증공사 및 피고 주식회사 C 사이의 부분을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사양형권

판사항순교

판사변성환

- 1) 갑 제4호증의 2는 2019. 9. 27. 개정된 약관이다.
- 2) 원고이다.
- 3) B이다.
- 4) 피고 공사이다.
- 5) 원고의 2023. 4. 25.자 청구취지 및 청구원인변경 신청서 및 갑 제14호증
- 6) 2021. 9. 12.로서 보험금 지급기한 만료일이다.
- 7) 기간이 걸쳐진 기간에 대해서는 K기관의 공시이율 중 기록상 확인되는 가장 낮은 이율을 적용하고, 변동된 이율의 적용기간이 1년 미만인 경우에는 연단위 복리계산을 하지 않는다. 이하 같다.
- 8) 해당 기간의 공시이율 중 기록상 확인되는 가장 낮은 이율이다.