

춘천지방법원 2023. 2. 15 선고 2021가단37133 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 김진상

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 제이피

담당변호사 김지현

변 론 종 결 2022. 12. 21.

판 결 선 고 2023. 2. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 130,000,000원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

갑 1 내지 4, 을1의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 아래와 같은 사실이 인정된다.

가. 원고는 2019. 10. 17. B으로부터 춘천시 C아파트, D호(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 전세보증금 130,000,000원, 임대기간 2019. 10. 17.부터 2021. 8. 16.까지로 정하여 임차하였다(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다).

나. 원고는 2019. 10. 21. 피고로부터 보증금액 130,000,000원, 보증기간 2019. 10. 21.부터 2021. 9. 16. 임대인(주채무자) B, 임차인(보증채권자) 원고, 전세목적물 이 사건 아파트, 전세보증금 130,000,000원, 전세계약기간 2019. 10. 17.부터 2021. 8. 16.로 정한 전세보증금반환보증서(이하 '이 사건 보증서'라 하고 이에 따른 보증채무를 '이 사건 보증채무'라 한다)를 발급받았다.

다. 이 사건 보증서의 약관에 따르면, 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우 보증사고에 해당하고, 피고는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담한다.

라. 원고는 이 사건 전세계약 전에 B으로부터 이 사건 아파트를 전세보증금 160,000,000원으로 정하여 임차하였는바, 이 사건 전세계약에 따라 보증금을 130,000,000원으로 감액하면서 차액인 30,000,000원을 담보하기 위하여 2019. 10. 23. 이 사건 아파트에 2019. 10. 17.자 설정계약을 원인으로 채권최고액 30,000,000원, 채무자 B, 근저당권자 원고인 근저당권설정등기를 마쳤다.

마. 이 사건 전세계약은 2021. 8. 16. 전세기간 만료로 종료되었다.

바. B은 변론 종결일 현재까지 원고에게 별다른 이유 없이 이 사건 전세계약에 따른 보증금을 반환하지 않았고, 이에 원고는 2021. 8. 25. 이 사건 아파트에 2021. 8. 18. 춘천지방법원 임차권등기명령에 따라 임차보증금 130,000,000원의 임차권 등기를 마쳤다.

위 인정사실에 따르면, 이 사건 보증서의 주채무자인 B이 이 사건 전세계약 종료 후 1월 내에 정당한

사유 없이 전세보증금을 반환하지 않는 보증사고가 발생하였으므로 보증인인 피고는 보증채권자인 원고에게 이 사건 보증서의 보증금액인 130,000,000원 범위 내인 전세보증금 130,000,000원을 지급할 의무가 있다.

2. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고는, 원고가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하였으므로 피고는 보증채무 이행의무가 없다고 주장하므로 살피건대 피고가 제출한 증거만으로 원고가 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하지 아니하였다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 갑 5, 6의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 피고에게 보증채무 이행을 위한 청구서류를 제출하여 보증채무 이행을 신청하였음에도 불구하고 피고가 보증채무의 이행을 거부하였다고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고는, 이 사건 전세계약의 실질적인 보증금은 160,000,000원임에도 불구하고 원고는 이 사건 전세계약서의 보증금을 130,000,000원을 기재하여 이 사건 보증서를 발급받았으므로, 피고는 이 사건 전세계약은 사기 또는 허위임을 이유로 이 사건 보증서의 약관 제14조 제1항에 기하여 이 사건 보증채무의 이행을 거절하거나, 이 사건 보증서는 중요부분인 전세보증금에 착오가 있으므로 취소한다고 주장한다.

살피건대 을1의 기재에 따르면 이 사건 보증서의 약관 제14조 제1항에 따르면 피고는 주채무자, 보증채권자 또는 대리인이 사기 또는 허위로 전세계약을 체결했거나 이를 근거로 보증을 신청한 경우에는 보증을 취소할 수 있으며 보증채무이행을 신청한 경우에는 보증채무이행을 거절한다고 규정되어 있는 사실은 인정되나, 피고가 제출한 증거만으로 이 사건 전세계약이 사기 또는 허위로 체결된 것이라거나 이 사건 보증서의 전세보증금 부분에 착오가 있다고 보기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 앞서 본 사실에 따르면, 원고와 B 사이에 이 사건 전세계약은 보증금을 130,000,000원으로 정하여 체결된 것이고 이 사건 보증서의 전세보증금 및 보증금액도 130,000,000원이라고 봄이 상당하며, 원고가 B에 대한 별도의 채권 30,000,000원에 대하여 근저당권을 설정받았다고 하여 이 사건 전세계약의 보증금이나 이 사건 보증서의 보증금액이 실제로 160,000,000원이라고 볼 수 없다. 따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 정수영