

대법원 2004. 2. 13 선고 2002다43882 판결 [보증채무금] [공보불게재]

판 시 사 항

[1] 근저당권설정계약서가 부동산자로 인쇄된 일반거래약관의 형태를 취한 경우, 포괄적으로 기재된 피담보채무의 범위에 관한 해석방법

[2] 공공임대주택건설의 사업자가 국민주택기금 수탁기관으로부터 주택건설에 관한 건설자금을 대출받으면서 체결한 근저당권설정계약서에 포괄근저당의 조항이 있으나, 그 피담보채무의 범위에 위 사업자가 그 후 별도로 대출받은 중도금지원자금 대출채무는 포함되지 않는다고 한 사례

참 조 조 문

[1] 민법 제105조, 제357조 제1항, 제360조, 약관의규제에관한법률 제5조

[2] 민법 제105조, 제357조 제1항, 제360조, 약관의규제에관한법률 제5조

재 판 경 과

대법원 2004. 2. 13 선고 2002다43882 판결

서울고등법원 2002. 6. 28 선고 2001나58698 판결

참 조 판 례

[1] 대법원 2001. 9. 18. 선고 2001다36962 판결(1984,520), 대법원 2003. 3. 14. 선고 2003다2109 판결(1988,189)

전 문

【원고,피상고인】 주식회사 한국주택은행의 소송수계인 주식회사 국민은행

(소송대리인 법무법인 율촌 담당변호사 윤@섭 외 1인)

【피고,상고인】 신◆◆◇기금

(소송대리인 법무법인 대륙 담당변호사 여▼조 외 2인)

【원심판결】 서울고법 2002. 6. 28. 선고 2001나58698 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

1. 원심의 판단

원심은, 채용 증거를 종합하여, 원고가 1995. 12. 20. 중▲■□개발 주식회사(이하 '중▲■□개발'이라 한다)에게 공공임대주택 건설자금으로 147억 7천만 원을 이자 연 3%, 10년 거치 후 20년 분할상환 조건으로 대여하였고, 위 대출에 관하여 피고가 보증금액 109억 1,770만 원의 주택금융신용보증서를 발급한 사실, 중▲■□개발은 원고로부터 건설자금을 대출받아 ○○시 ○○면 ○○리에 총 924세대의 공공임대주택인 ○○아파트를 건설하였는데 1차로 1998. 2. 17. 658세대(101동, 102동, 104동, 같은 날 소유권보존등기 경로)가 준공되었고, 2차로 1998. 3. 4. 나머지 266세대(103동, 105동, 같은 날 소유권보존등기 경로)가 준공된 사실, 원고는 중▲■□개발이 원고에 대하여 "현재 및 장래에 부담하는 원심 판시와 같은 모든 채무"를 담보하기 위하여, 1995. 12. 18. ○○아파트의 부지인 토지들에 관하여 채권자를 원고, 채무자를 중▲■□개발, 채권최고액을 192억 100만 원으로 하는 근저당권설정등기를 경로받고, 1998. 2. 17. 1차로 ○○아파트의 건물 부분에 관하여 같은 내용의 근저당권설정등기를 경로받았으며, 1998. 3. 4. 2차로 ○○아파트의 건물 부분에 관하여도 같은 내용의 근저당권설정등기를 경로받은 사실, 한편 원고는 1996. 9. 25. 중▲■□개발에게 공공임대주택 중도금지원자금대출로 33억 8,100만 원을 이자 연 3%, 지연배상금율 연 17%, 최종상환기일 1997. 12. 25.로 각 정하여 대여하였고(이하 '이 사건 중도금 대출'이라고 한다), 피고는 이 사건 중도금 대출에 대하여 개별보증하는 주택금융신용보증서를 발급한 사실, 원고는 1998. 1. 17.경 중▲■□개발의 대출기한 연장신청에 의하여 이 사건 중도금 대출금 중 3,000만 원을 상환받고 나머지 33억 5,100만 원에 대하여 상환기일을 1998. 3. 25.까지 연장하여 준 사실, 중▲■□개발은 이 사건 중도금 대출금에 대하여 1998. 1. 25.까지의 이자만 지급하고, 1998. 3. 6. 최종 부도처리되었으며, 원고는 1998. 3. 7. 중▲■□개발 소유의 ○○아파트를 가압류하면서 그 비용으로 6,429,560원을 지출한 사실을 인정한 다음, 피고는 이 사건 중도금 대출금의 보증인으로서 원고에게 그 대출금 잔액의 원리금과 가압류 비용을 지급할 의무가 있다고 판단하고, 나아가 원고가 이미 ○○아파트의 부지와 1차 준공분 건물 및 2차 준공분 건물에 대하여 채권최고액 192억 100만 원의 근저당권을 취득하였고, 그 근저당권은 ○○아파트의 건설자금 대출액과 이 사건 중도금 대출액을 모두 담보하는데, ○○아파트 전체의 담보가치가 건설자금 대출원리금과 이 사건 중도금 대출원리금의 합계액을 초과한다는

이유로 이 사건 중도금 대출에 관하여 ○○아파트를 담보로 취득하여야 할 의무를 위반함으로써 회수불능된 금액만큼 면제되어야 한다는 피고의 항변을 배척하였다.

2. 이 법원의 판단

근저당설정계약서는 처분문서이므로 특별한 사정이 없는 한 그 계약 문언대로 해석하여야 함이 원칙이지만, 그 근저당권설정계약서가 금융기관 등에서 일률적으로 일반거래약관의 형태로 부동산자로 인쇄하여 두고 사용하는 계약서인 경우에 그 계약 조항에서 피담보채무의 범위를 그 근저당권설정으로 대출받은 당해 대출금채무 외에 기존의 채무나 장래에 부담하게 될 다른 원인에 의한 모든 채무도 포괄적으로 포함하는 것으로 기재하였다고 하더라도, 당해 대출금채무와 장래 채무의 각 성립 경위 등 근저당 설정계약 체결의 경위, 대출 관행, 각 채무액과 그 근저당권의 채권최고액과의 관계, 다른 채무액에 대한 별도의 담보확보 여부 등 여러 사정에 비추어 인쇄된 계약 문언대로 피담보채무의 범위를 해석하면 오히려 금융기관의 일반 대출 관례에 어긋난다고 보여지고 당사자의 의사는 당해 대출금채무만을 그 근저당권의 피담보채무로 약정한 취지라고 해석하는 것이 합리적일 때에는 위 계약서의 피담보채무에 관한 포괄적 기재는 부동산자로 인쇄된 일반거래약관의 예문에 불과한 것으로 보아 그 구속력을 배제하는 것이 타당하다(대법원 2001. 9. 18. 선고 2001다36962 판결 참조).

주택건설촉진법 제32조의3, 동법시행령 제31제1항조의2, 국민주택융자기금운용및관리규정 제13조 제8호, 제27조 제1항 및 공공임대주택중도금대출취급지침 제5조 가항 제2호, 제3호의 각 규정을 종합하면, 국민주택기금 수탁기관은 사업주체에게 국민주택기금 중 주택건설에 필요한 건설자금을 대출하여 주면서 그 상환기간이 장기임을 감안하여 그 ○○아파트 부지에 대하여 근저당권설정등기를 마친 후 아파트가 완공되면 수분양자인 국민주택 입주자 앞으로 대출을 전환하여 그 자금으로 사업주체의 대출금을 상환받는 절차를 취하게 되고, 그 ○○아파트 부지에 설정된 근저당권을 기초로 하여 각 국민주택 입주자의 건물 및 대지에 관하여 채무자를 입주자로 하여 근저당권을 변경, 설정하는 절차를 거침에 반하여, 국민주택기금을 지원받아 공공임대주택을 건설하는 자 중 입주자 모집 공고시 중도금을 받지 아니하기로 한 자에게 중도금 상당액을 대출하여

주는 경우(기록 제725면에 의하면, 이 사건 ○○아파트의 경우에도 중도금을 받지 아니하기로 공고하였음을 알 수 있다)에는 그 상환기일을 단기로 정하여 대출하여 주되 그 대출금에 대한 채권확보를 ○○아파트 부지에 대하여 근저당권을 설정할 수는 없고 ○○아파트가 완공된 후에 대출금 잔액이 남아 있는 경우에 ○○아파트에 대하여만 근저당권을 설정하도록 되어 있어 비록 건설자금 대출과 이 사건 중도금 대출이 동일한 사업자에게 동일한 국민주택기금을 재원으로 하여 이루어졌다고 하더라도 그 성격이 완전히 다른 점, 이 사건 각 근저당권의 채권최고액도 국민주택기금 건설자금 대출원금 및 이에 대한 이자 또는 지연손해금 상당인 건설자금 대출원금의 130%로 산정되었으며, 이 사건 중도금 대출이 이루어진 후에 준공된 ○○아파트에 설정된 근저당권의 채권최고액도 이 사건 중도금 대출에 대한 고려 없이 종전 그대로 건설자금 대출원금의 130%로 산정된 점, 위 건설자금 대출금 중 ○○아파트 부지의 감정평가액을 초과하는 부분에 대하여는 피고의 신용보증서를 받았는데 이와 별도로 이 사건 중도금 대출에 대하여도 피고로부터 신용보증서를 받았으며, 앞서 본 바와 같이 이 사건 중도금 대출에 대하여는 ○○아파트에 관하여 추가로 담보를 취득할 것을 요구하였던 점 및 이 사건 중도금 대출채무가 이 사건 근저당권의 피담보채무에 포함되는 것으로 보게 되면, 국민주택기금 수탁기관으로서 원칙적으로 취득할 수 없는 담보권을 취득하는 결과가 되어 주택건설촉진법의 입법 목적, 즉 수분양자(입주자)는 주택가격에서 공제되는 건설자금 대출채무만을 인수할 뿐이고 자신이 모두 납부하여 더 이상 부담할 의무가 없는 중도금 대출채무는 이를 부담하지 않도록 하여야 한다는 목적이 달성되지 못하게 되는 점 등을 참작하면, 이 사건 근저당권은 원고가 중▲■□개발에 대한 국민주택기금 건설자금 대출채권만을 담보하기 위하여 설정한 것으로서 이 사건 중도금 대출채권과는 무관하다고 할 것이어서 이 사건 근저당권의 피담보채무에 이 사건 중도금 대출채무는 포함되지 않는다고 할 것임에도 원심이 이와 달리 근저당설정계약서의 문면 기재 내용만을 근거로 이 사건 중도금 대출채무도 포함된다고 판단한 것은 사실을 오인하여 근저당권설정계약서의 포괄근저당 조항의 해석을 잘못하였거나 법리를 오해한 위법을 범하였다고 할 것인바, 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로

하여 관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이강국(재판장) 유지담(주심) 배기원 김용담