

서울남부지방법원 2023. 2. 28 선고 2022가단203549 판결 [보증채무금]

재판경과

서울남부지방법원 2024. 6. 28 선고 2023나55182 판결

서울남부지방법원 2023. 2. 28 선고 2022가단203549 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 장근석

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 도시와사람

담당변호사 양준명, 정혜란

변론종결 2023. 1. 31.

판결선고 2023. 2. 28.

주문

1. 피고는 원고에게 116,721,801원과 그 중 112,000,000원에 대하여 2022. 1. 4.부터 2022. 3. 15.까지는 연 3.69%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을

지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. B는 2018. 8. 16. C로부터 인천 연수구 D 대 136㎡ 지상 벽돌조슬래브건물 65.85㎡를(이하 ‘이 사건 주택’이라 한다) 임대차기간 2018. 9. 14.부터 2020. 9. 13.까지, 임대차보증금 140,000,000원으로 각 정하여 임차(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)하였고, 2018. 9. 6. 확정일자를 받았다.

나. 피고는 2018. 9. 6. 보증기간을 2018. 9. 14.부터 2020. 10. 13.까지로 정하여 보증금액을 원고에 대한 B의 대출금 112,000,000원으로 하고 위 보증금액에 대한 원리금채무를 보증(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다)하여 주기로 하였으며, B는 2018. 9. 6. 피고에 대하여 현재 및 장래에 부담하는 채무를 담보하기 위하여 피고에게 C에 대한 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환채권 중 보증금액인 112,000,000원에 상당을 양도하였고, C는 위 채권양도에 대하여 확정일자 있는 증서로 승낙하였다.

다. B는 이 사건 임대차계약에 기하여 2018. 9. 14. 원고로부터 112,000,000원을 만기일 2020. 10. 13., 이율 연 COFIX+1.64%의 변동금리로 전세자금대출(이하 ‘이 사건 전세자금대출’이라 한다)을 받았다. 원고는 C 명의 계좌로 위 대출금을 입금하였다.

라. C는 아래 주택담보대출 채권을 담보하기 위하여 이 사건 주택 토지 및 건물에 관하여

인천지방법원 2020. 9. 11. 접수 제408992호로 근저당권자 원고, 채권최고액 154,000,000원으로 된 근저당권설정등기를 마쳤고, 2020. 9. 14. 원고로부터 140,000,000원을 만기 2050. 9. 14.로, 연 이율 2.21%로 각 정하여 주택담보대출(이하 ‘이 사건 주택담보대출’이라 한다)을 받았다. 원고는 같은 날 B 명의 E 계좌(계좌번호 1 생략)로 위 대출금 중 벽지파손, 수리비 등을 제외한 139,000,000원을 송금하였다. 원고는 C로부터 취득한 근저당권을 주택저당권의 유동화를 목적으로 주택금융공사에게 양도하였고, 양수자인 주택금융공사로부터 위 채권의 회수를 위탁받아 주택금융공사의 업무수탁기관의 지위에서 위 양수채권을 관리하였다.

마. B는 2020. 10. 14. 이 사건 주택에서 전출하였다.

바. B는 2020. 10. 13.까지 이 사건 전세자금대출을 상환하지 않았고, 이에 원고는 2021. 4. 21. 피고에게 보증사고 발생을 이유로 이 사건 보증계약에 따른 보증채무의 이행을 청구하였다. 이에 대하여 피고는 2021. 6. 3. 원고에게 B가 C로부터 임대차보증금을 반환받은 데 대한 증빙자료를 요구하였고, 원고로부터 위와 같이 139,000,000원을 B의 계좌로 송금한 영수증을 제시받은 후, 2021. 10. 21. 원고에게 원고가 이 사건 전세자금대출의 채권자이거나, 위 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환채권의 채권양도에 관하여 승낙한 자였음에도 불구하고, 이 사건 주택담보대출에 따른 대출금을 B에게 직접 지급함으로써, 이 사건 전세자금대출을 회수하지도 않았으며, 이 사건 주택이 인도되고 이 사건 주택에 대한 근저당권이 설정되어, 피고의 우선변제권 및 보증부대출의 회수가 불가능하여졌다면서 이는 이 사건 보증계약 약관 제22조 제14호(이하 ‘이 사건 약관조항’이라 한다)의 면책사유에 해당한다는 이유로 보증채무 이행을 거절하였다.

사. 이 사건 보증계약 약관 중 이 사건과 관련된 부분은 다음과 같다.

제18조(특약보증책임범위)

보증회사는 보증서에 적힌 특약보증기간 이내에 회수되지 않은 보증부대출금액에 한해 특약보증책임을 부담합니다.

제21조(특약보증채무 이행범위)

① 보증회사는 다음 각 호 금액의 합계액을 특약보증채무로 이행합니다.

1. 보증부대출 채권액 중 미회수금액으로 특약보증금액을 넘지 않는 원금
2. 제1호의 이행액에 대한 특약보증채무 이행일까지 해당 보증부대출이 이행기에 이르지 않은 경우에 적용될 이자율(연체이자율)에 따른 미수이자액

제22조(면책사항)

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

14. 특약보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인하여 보증부대출의 회수가 불가능해진 경우

아. 이 사건 전세자금대출금 잔액은 2022. 1. 3. 기준으로 원리금 116,721,801원(= 원금 112,000,000원 + 이자 4,721,801원)이다.

【인정근거】당사자들 사이에 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 19호증(각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 이 사건 보증계약에 따라 원고에게 보증책임을 부담한다. 다음과 같은 이유로, 이 사건의 경우 이 사건 약관조항의 면책사유에 해당하지 않는다. 즉, 전세보증금을 임차인인 B(이하 ‘임차인’으로 통일한다)가 아닌 은행이나 피고에게 반환하여 대출금을 상환할 수 있도록 조치해야 할 주의의무를 부담하는 주체는 이 사건 임대차보증금반환채권양도에 대하여 승낙한 임대인인 C(이하 ‘임대인’으로 통일한다)이다. 또한

이 사건 주택담보대출은 세입자를 퇴거시킬 것을 조건으로 함으로써 임차인에게 대출금을 지급하도록 되어 있고, 이 사건 보증계약상 근거 조항이 없으며, 원고가 임대인에게 이 사건 주택담보대출을 하면서 임차인의 신용정보를 조회할 수도 없는바, 원고가 임대인에게 대출을 하면서 별개의 대출인 임차인의 이 사건 전세자금대출 여부를 조사할 주의의무를 부담한다고 보기도 어렵다.

나. 피고의 주장

다음과 같은 이유로, 이 사건의 경우 이 사건 약관조항의 면책사유에 해당한다. 즉, 원고는 이 사건 보증계약의 체결 업무의 수탁자이자, 이 사건 주택담보대출의 당사자이다. 원고는 이 사건 보증계약 과정에서 이 사건 임대차보증금반환 채권의 채권자가 채권양수인인 피고라는 점과 그 변제금 수령 대리인이 원고라는 점을 인지하고 있었다. 원고는 이 사건 주택담보대출 과정에서는 임대인이 주택금융공사에 제출한 서류를 통하여 이 사건 전세자금대출의 존재를 인지할 수 있었다. 원고는 이 사건 주택담보대출 과정에서 내부 전산망을 통하여 금융거래 정보를 확인함으로써 임대인이 이 사건 전세자금대출을 통하여 전세보증금을 지급받았음을 알 수 있었다. 그럼에도 불구하고, 원고는 정보를 제대로 확인하지 않고 만연히 대출을 실행함으로써 주의의무를 위반하여 이 사건 전세자금대출의 대출금 회수를 불가능하게 한 중대한 과실이 있다.

3. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 임차인이 이 사건 보증계약의 보증기간 내에 이 사건 전세자금대출금을 변제하지 않은 사실이 인정되는바, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 보증채무로서 이 사건 전세자금대출금 원리금 잔액과 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고의 항변에 관한 판단

가. 이에 대하여 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건의 경우 이 사건 약관조항에서 정한 면책사유에 해당한다고 항변한다.

나. 살피건대, 앞서 든 증거들, 변론 전체의 취지를 종합하면 인정되는 다음 각 사정들을 종합하여 보면, 피고가 제출한 증거들만으로는 원고의 고의, 중과실로 인하여 이 사건 전세자금대출 채무의 회수가 불가능하여졌다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 항변은 이유 없다.

1) 원고가 이 사건 주택담보대출에 따른 대출금을 임차인에게 입금함으로써 이 사건 전세자금대출의 회수가 어렵게 된다는 것을 알면서도 고의로 그렇게 한 것은 아니다. 따라서 원고가 이 사건 주택담보대출에 따른 대출금을 임차인에게 입금한 것이 중과실에 해당하는지가 문제된다.

2) 원고가 이 사건 주택담보대출에 따른 대출금을 임차인에게 입금한 것이 이 사건 주택담보대출에 따른 주의의무를 위반한 것으로는 보기 어렵다. 이 사건 주택담보대출은 담보로써 이 사건 주택에 대하여 근저당권을 설정하도록 되어 있고, 이 사건 주택에 대한 선순위자인 임차인의 퇴거를 요구할 뿐이다. 달리 이 사건 주택담보대출이 원고가 대출금을 임차인에게 송금하여 임차인을 퇴거시키는 것 이상의 주의의무를 부담시킨다고 보이지 않는다.

3) 원고가 이 사건 보증계약의 보증업무위탁계약에 따라 발생한 주의의무를 위반하였는지 문제된다.

원고는 피고로부터 이 사건 보증계약의 보증업무위탁을 받아, 피고가 임차인으로부터 이 사건 임대차보증금반환채권을 채권양수함에 있어 채권양수계약서와 통지서 작성 업무를 수행하였고, 피고의 임대차보증금반환채권의 변제 수령 대

리인이 되었다. 그런데 위와 같은 이 사건 보증계약 체결 경위에 을 제4호증(업무매뉴얼)의 기재를 종합하여 보면, 원고가 이러한 방식으로 채권양도 및 통지서를 작성한 것은, 피고를 대리하여 임대인으로부터 임대차보증금을 수령한 후, 이 사건 전세자금대출을 먼저 상환처리한 후, 잔액을 임차인에게 상환하기 위한 것이었다고 봄이 상당하다. 한편, 보증업무위탁계약에 의하면 원고는 업무매뉴얼에 따라 피고가 정한 의무를 위반하여서는 안 되고(제8조), 보증사고의 방지를 위하여 노력하여야 할 의무도 있었다(제9조). 따라서 원고가 임대인에게 이 사건 주택담보대출을 해 줌으로써 임대인으로부터 임대차보증금을 지급받아 수령할 수 있는 상황이었음에도 불구하고 그렇게 하지 않고 이를 임차인에게 입금한 데에는 과실이 있다고 볼 여지가 있다.

4) 다만, 위와 같은 원고의 과실이 중과실에 해당하는지 본다. 중과실이라 함은 일반적으로 상당한 주의를 하지 않더라도 약간의 주의를 기울였으면 손쉽게 결과를 예견할 수 있었음에도 만연히 이를 간과함으로써 거의 고의에 가까운 현저한 주의를 결여한 상태를 의미한다. 따라서 위와 같은 원고의 과실이 중과실이라고 하기 위하여는, 원고가 이 사건 주택담보대출의 대출금을 임차인에게 입금할 때, 임차인과 관련하여 이 사건 전세자금대출과 이 사건 보증계약, 그리고 보증위탁업무 계약에 따른 채권양도 계약이 존재한다는 점을 손쉽게 알 수 있었음이 증명되어야 한다. 그런데 다음 각 사정에 비추어 보면 이러한 점이 증명되었다고 보기 어렵다.

가) 이 사건 전세자금대출은 원고가 채권자로서 계약을 체결한 후 채권자로서의 지위를 유지하는

계약으로 원고가 대출 심사를 수행하고, 계약 관련 서류를 보관하지만, 이 사건 주택담보대출은 한국주택금융공사의 심사에 따라 단순히 원고가 계약을 체결한 후 한국주택금융공사에게 그 채권을 양도하는 계약으로, 한국주택금융공사

가 대출 심사를 수행하고, 계약 관련 서류를 보관하므로, 양자 모두 원고가 동일하게 전적으로 관련 정보를 취급하고 관리하는 계약이라고 보기는 어렵다.

나) 이 사건 전세자금대출, 이 사건 보증계약의 보증업무위탁계약은 모두 원고 연수지점에서 이뤄진 반면, 이 사건 주택담보대출을 원고 F지점에서 이뤄졌다. 따라서 설사 원고가 상당한 주의를 기울였다면 이 사건 주택담보대출 과정에서 이 사건 전세자금대출, 이 사건 보증계약의 존재를 알 수 있었다고 볼 수는 있더라도, 원고가 손쉽게 그럴 수 있었다고 보기는 어렵다.

다) 원고가 이 사건 주택담보대출의 대출금을 이 사건 전세자금대출 채권의 상황에 사용할 수 있는 상황에 처한 것은 임차인과 임대인 모두 동일한 금융기관인 원고로부터 대출을 받게 되었다는 다소 우연한 사정에서 기인한 것이다. 달리 동일한 주택의 임차인과 임대인이 모두 동일한

금융기관으로부터 전세자금대출과 주택담보대출을 받게 되는 상황이 상당히 자주 발생하는 것임이 상당한 정도로 입증되지 않는 한, 이러한 우연한 사정에 기인한 상황에서 원고가 이 사건

주택담보대출의 대출금을 임차인에게 지급하면서 달리 임차인에 대하여 이 사건 전세자금대출의 존재를 살피지 않았다고 하여, 고의에 가까운 현저한 주의의무 위반이 있다고까지 보기는 어렵다.

라) 달리 원고가 전산상으로 이 사건 전세자금대출의 채무자인 임차인에 관한 금융정보와, 이 사건 주택담보대출의 채무자인 임대인에 대한 금융정보를 넘어서서, 보증업무위탁계약에 따라 이 사건 전세자금대출과 관련하여서는 임대인에 대한 금융정보, 이 사건 주택담보대출과 관련하여서는 담보물인 이 사건 주택에 존재하는 임차인에 대한 금융정보까지 모두 통합하여 관리하고 있었다고 볼 만한 증거는 없다.

마) 이 사건 주택담보대출의 채무자는 임대인일 뿐이고, 담보는 이 사건 주택에 대한 근저당권을 취득하는 것이다. 따라서 설사 이 사건 주택담보대출이 전입세대 열람, 임대차현황조사 등을 요구하였다 하더라도, 이는 단지 이 사건 주택에 대한 선순위 권리자가 존재하지 않는다는 것을 확인하는 것일 뿐이어서, 여기에 있어 원고가 임차인과 관련된 전세자금대출의 존재 등

금융거래 정보를 파악하는 것이 필수적이라고 보기도 어렵고, 꼭 필요한 것도 아니다.

바) 이 사건 주택담보대출에 따른 대출금은 임차인의 퇴거를 조건으로 하는 것이어서 임차인의 계좌로 입금되도록 되어 있고, 대출금을 임차인에게 입금함에 있어, 달리 원고의 업무처리 매뉴얼이나 지침상 입금의 상대방인 임차인에 대하여서도 원고의 전세자금대출의 존재나, 피고와의 보증계약 등의 존재를 검토하여야 한다는 점이 명시되었다는 증거는 존재하지 않는다.

사) 이 사건 보증계약의 보증업무위탁계약에 따라 체결된 채권양도계약의 경우 그 당사자는 임대인과 임차인, 피고일 뿐이고, 원고는 단지 변제 수령 대리인으로 되어 있을 뿐이다. 그렇다면 원고는 임대인이 피고에게 임대차보증금을 반환하면 이를 수령하여 이 사건 전세자금대출금의 상환에 사용한 후 잔액을 임차인에게 상환할 주의의무를 부담할 뿐, 임대인을 상대로 피고에게 임대차보증금을 반환할 것을 구할 권리는 없는바, 적극적으로 임대인이 이 사건 주택담보대출 등을 신청하거나 임대차보증금반환을 위한 자금을 마련하는지까지 적극적으로 파악하고 있어야 할 주의의무를 부담한다고도 보기 어렵다.

5) 나아가, 이 사건 약관조항은 ‘보증부대출의 회수가 불가능해진 경우’라고 정하고 있어, 그 문언상 이 사건 보증계약 약관 제18조의 ‘보증서에 적힌 특약보증기간 이내에 회수되지 않은 보증부대출금액’ 또는 제22조 제1호의 ‘대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우’ 등과 다르게 정하고 있다. 이 사건 약관조항이 피고의 보증책임에 대한 면책사유임을 감안하면, 위 문언은 다소 엄격하게 해석할 필요가 있다. 이러한 점에 비추어 볼 때, 이 사건에서는 설사 원고의 고의, 중과실이 있다거나, 그로 인하여 임차인이 퇴거함으로써 대항력 또는 우선변제권이 상실되었다고 하여, 그것만으로 인하여 보증부대출의 회수가 불가능해졌다고까지는 보기 어렵다. 즉, 이 사건에서는 임차인이 보증기간 내에 이 사건 전세자금대출 채무를 이행하지 않았을 뿐이어서, 원고는 여전히 임차인을 상대로 그 채무 이행을 청구할 수 있고, 달리 그 채무가 이행불능이 됨으로써 회수가 불가능해졌다고 볼 증거가 없다. 또한 임대인은 이 사건 임대보증금반환채권의 채권양도를 승낙한 이상 임차인에 대한 임대차보증금 반환으로서 피고에게 대항할 수 없고, 따라서 피고는 여전히 임대인에 대하여 임대차보증금의 반환을 청구할 수 있다고 보이는바, 원고는 임대인으로부터 수령한 임대차보증금으로 이 사건 전세대출금을 상환 처리할 여지도 있다. 이러한 점에 비추어 보더라도, 이

사건의 경우가 이 사건 약관조항에서 정한 면책사유가 예정하는 경우라거나, 그 면책사유에 해당한다고 보는 것은 다소 무리가 있다.

5. 소결

결국, 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 보증채무로서 2022. 1. 3. 기준 이 사건 전세자금대출금 원리금 잔액 116,721,801원(= 원금 112,000,000원 + 이자 4,721,801원)과 그 중 원금 112,000,000원에 대하여 2022. 1. 4.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 3. 15.까지는 약정이자율인 연 3.69%의 비율로 계산한 이자, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

6. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 유정훈