

서울남부지방법원 2023. 8. 22 선고 2022가단296725 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 장근석

피고한국주택금융공사

소송대리인 변호사 김석현

소송복대리인 변호사 김재상

소송복대리인 법무법인(유한) 서울센트럴

담당변호사 권우상

변론 종결2023. 6. 27.

판결 선고2023. 8. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 73,746,739원 및 그 중 72,000,000원에 대하여 2022. 12. 7.부터 2022. 12. 16.까지는 연 2.30%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

피고는 한국주택금융공사법(이하 '공사법'이라 한다)에 따라 주택수요자가 주택을 임차하는 등에 필요한 자금을 보전하기 위해 금융기관으로부터 대출을 받는 경우 주택금융신용보증기금의 부담으로 이를 신용보증하는 등의 업무를 수행하는 자이고, 원고는 피고와의 사이에서 피고의 공사법상 주택금융신용보증업무를 금융기관인 원고가 위탁받아 수행하기로 하는 내용의 업무위탁계약을 체결한 자이다.

나. 이 사건 1차 임대차계약, 대출계약 및 신용보증계약

소외 B(임차인)은 2017. 11. 3.경 C(임대인)와의 사이에서 경남 거제시 D 소재 다가구주택 E호(이하 '이 사건 주택 E호')에 대한 임대차계약(임대차기간 2020. 11. 16.까지 36개월, 전세보증금 120,000,000원, 이하 '이 사건 1차 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

B은 이 사건 1차 임대차계약상 보증금 마련을 위하여 원고에게 버팀목전세자금대출신청을 하였고, 이에 원고는 2017. 11. B과의 사이에서 버팀목전세자금대출약정(이율: 약정체결시는 연 2.7%, 대출기간: 2년)을 체결한 후 이에 따라 B에게 전세자금 명목으로 80,000,000원을 대출하여 주었다(이하 위 약정을 '이 사건 대출계약'이라 한다).

한편 원고는 피고에 대한 수탁자의 지위에서 B과의 사이에, 피고가 이 사건 대출계약 채무에 관하여 신용보증을 하여 주되, 신용사고가 발생하여 피고가 원고에게 위 대출채무를 변제하게 되는 경우 이 사건 대출계약상 금액의 90%에 해당하는 72,000,000원에 대하여 보증채무로 이행하기로 하는 주택금융신용보증서(이하 '보증서'라 합니다)를 원고에게 발급해 주었다.

다. 피고의 보증채무 면책기준

원고는 피고로부터 통지받은 제규정 및 업무처리기준에 따라 신용보증관련 업무를 수행하여야 할 책임이 있고, 원고가 이를 위반하여 업무를 수행할 경우 피고는 원고에게 통지한 '면책기준'에 따라 원고에 대한 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 면책될 수 있는데 특히 이 사건과 관련된 면책기준은 아래와 같다.

면책 근거

■「보증채무이행 면책기준」 제1장 2. 나. 개인보증용

2) 약관위반 면책기준(위탁·직접보증)

5. 제6조(보증조건변경)를 위반하였을 때	5-2. 공사의 보증조건변경 통지내용에 부합되지 아니하게 당해 대출 내용이 변경된 때	공사책임분담 금액 전액
-------------------------	---	-----------------

라. 2차 임대차계약의 체결

이 사건 대출의 만기 도래 즈음 B은 2019. 11. 14. 이 사건 1차 임대차계약상 임대인인 C와 동일 지번, 동일 건물상의 F호로 목적물을 변경하여 전세보증금 120,000,000원 임대기간 2019. 11. 18.부터 2021. 11. 17.까지로 하는 임대차계약(이하 '이 사건 2차 임대차계약')을 체결하였다. 원고는 이를 근거로 2019. 11. 18.자에 위 이 사건 대출계약의 만기를 2021. 11. 17.까지 연장하는 기한연장 및 보증 조건변경을 하였다.

마. 신용사고의 발생 및 피고의 보증금 지급 거절

B이 2021. 11. 17.이 도래하였음에도 불구하고 대출금을 변제하지 못함에 따라 보증사고가 발생하였고, 원고는 2022. 3. 28. 이 사건 대출약정의 보증인인 피고에게 보증채무 이행을 청구하였으나, 이에 대하여 피고는 2022. 4. 27.자 문서를 통해 원고가 이 사건 대출약정의 조건변경시 물건지 변동사실이 있는 경우 신규심사에 준하여 처리해야 함에도 불구하고, 단순 기한연장으로 조건변경을 실시하여 임대차계약 사실 확인을 누락하였다며 면책 통보를 하였다. 이 사건 대출계약상 2022. 12. 6. 기준으로 잔존 원금은 72,000,000원이고, 이자 및 지연손해금은 1,746,739원이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 15호증, 을 1 내지 4호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 신용보증약정에 기한 이 사건 대출금 채무의 보증인인 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 대출원금 72,000,000원 및 이에 대한 이자 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고의 면책 항변에 관한 판단

가. 관련 업무 지침 및 다툼이 없는 부분

이 사건에 직접 적용되는 업무지침은 '전세자금보증 업무지침'(을 2-1호증) 제2장 일반전세자금보증 보증절차 15. 조건변경 7)(이하 '이 사건 업무지침'이라 한다)은 아래와 같이 규정되어 있다.

7) 조건변경(기한연장)시 임대차계약사실 확인방법

(1) 임대인 및 물건지 변동이 없는 단순기한 연장시에는 임대인에게 전세금액, 기간, 물건지 주소 등 계약서상 기재내용을 확인 후 조사자가 그 내용을 임대차계약서에 간기하여 사본 보관(유선확인 가능, 연장계약 없이 기존계약서로 연장도 가능)

(2) 임대인 또는 물건지 변동사실이 있는 경우에는 신규 확인방법(제2장_2_1)_(2) 참조)에 준하여 확인, 단 취급당시 CSS 1~3등급자는 (1)의 방법 준용(유선확인 등) 가능

원고가 피고 수탁자의 지위에서 B에게 보증서를 피고 명의로 발급하여 준 후 이 사건 대출계약을 연장함에 있어 B의 주소지가 동일 지번, 동일 건물의 E호에서 F호로 변경되었지만 이를 물건지 변동이 없는 단순기한 연장으로 파악하여 위 '신규 확인방법'을 적용하지 아니한 점(이하 '이 사건 연장행위'라 한다)에 대해서는 당사자 사이에 다툼이 없다.

나. 피고의 면책주장 요지

이 사건 연장행위에 대해서는 ① 이는 실질적으로 '물건지 변동으로 파악하여 '신규 확인방법'이 적용되어야 함에도 불구하고 원고는 단순기한 연장 내지 갱신으로 취급한 잘못이 있고, ② 설사 단순기한 연장 내지 갱신으로 보더라도 원고는 이 사건 업무지침 등에 따라서 '임대인 확인서'를 징구하여야 하고, 단순기한 연장시에도 임대인에게 전세금액, 기간, 물건지 주소 등 계약서상

기재내용을 확인 후 조사자가 그 내용을 임대차계약서에 간기1) 하여야 함에도 불구하고 단순히 '전세계약 연장확인필'이라고만 기재함으로써 이 점에 있어서도 원고는 이 사건 업무지침을 위반한 것이다. 따라서 피고는 전부 면책된다.

다. 판단

(1) 이 사건 2차 임대차계약이 '갱신계약'에 해당하는지 여부 앞서 인정한 바와 같이 B의 이 사건 2차 임대차계약은 동일 지번, 동일 건물내에서 호수만 변경되는 것이었고, 피고의 개인보증 관련 실무지침에서도 이는 단순 '갱신계약'에 해당하는 것으로 판단된다.

<개인보증 규정집>

| 보증편

전세자금보증 업무지침

2. 보증대상자

1) 임대차계약의 인정범위 및 계약사실 확인 등

(3) 갱신 임대차계약에 따른 유의사항

① 갱신계약으로 인정되는 경우

- i) 임대인이 동일인이며 동일 주택내로 이사하는 경우
- iv) 동일 임대아파트 단지내 다른 동·호수 재계약의 경우

<주택금융신용보증기금 개인보증 실무지침>

4. 임차자금보증

4-4. 계약갱신시 업무처리방법

가. 대상

- 다음 각 호의 경우에는 계약갱신으로 보증취급

- 임대인이 동일인이며 기존 1층에서 살다가 2층으로 이사하는 경우

○ 동일 임대아파트 단지내 다른 동·호수 재계약의 경우

아울러 동일 지번, 동일 건물 내에서 전입신고를 다시 하였다고 하더라도 이는 임대차의 공시방법으로 유효하고(대법원 1998. 1. 23. 선고 97다47828 판결 참조), 그 결과 대항력 역시 유지된다고

보아야 할 것이므로 이를 별도 건물로 이전한 신규 물건지로 판단해야할 실익도 없을 것으로 판단된다.

(2) 원고가 이 사건 2차 임대차계약상 연장행위가 규정상 위반된 것인지 여부 피고는 이 사건 2차 임대차계약상 연장행위에 있어서도 '임대인 확인서'를 징구하여야 하거나, 임대차계약서상 '간기'도 주요 내용을 정확히 기재하여야 한다는 취지로 주장하나, 피고가 제시하고 있는 규정만으로는 위와 같은 의무를 바로 인정하기 어렵고, 설사 위와 같은 의무가 인정된다고 하여도 앞서 살펴본 바와 같이 이 사건 2차 임대차계약상 임차인의 대항력이 유지되는 이상 원고가 사소한 절차상 문제가 있다 하더라도 이 사건 대출계약상의 위험이 증대되는 것도 아니라 할 것이다. 결국 이러한 측면에서도 피고의 위 면책항변은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면, 피고는 원고에게 2022. 12. 6.자 기준 원리금 합계 73,746,739원 및 그 중 보증원금 72,000,000원에 대하여 2022. 12. 7.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2022. 12. 16.까지는 약정이율인 연 2.30%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

판사안홍준

1) 이 사건 업무지침상 "※ 기재 사례 : 전세금액, 기간, 물건지 주소 등을 임대인과 통화하여 확인 필, 00년 00월, 00일 16:30 조사자 000대리" 등과 같이 기재례가 기재되어 있다.