

서울남부지방법원 2024. 11. 27 선고 2024가단229026 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 장근석

피고한국주택금융공사

소송대리인 법무법인 해명

담당변호사 이재민

변론 종결2024. 8. 14.

판결 선고2024. 11. 27.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 98,413,299원 및 그중 96,300,000원에 대하여 2024. 3. 29.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 1.7%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 한국주택금융공사법에 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 위와 같은 주택금융신용보증업무를 금융기관인 원고가 위탁받아 수행하기로 하는 내용의 업무위탁계약을 체결한 자이다.

나. 망 B(이하 '망인'이라 한다)은 2017. 8. 1. C과의 사이에 인천 서구 D건물 E호에 관하여 임대차보증금 1억 5,300만 원, 임대차기간 2017. 9. 19.부터 2019. 9. 19.까지 (24개월)로 정한 임대차계약(이하 '제1 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 망인은 제1 임대차계약 상 임대차보증금을 마련하기 위하여 2017. 9. 11. 원고와 대출과목 주택도시기금대출, 대출금액 1억 700만 원, 대출기간 2년으로 정한 대출거래약정(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 피고에 대한 수탁자의 지위에서 망인과 이 사건 대출계약에 관하여 보증원금 9,630만 원, 보증기간 2019. 9. 19.까지로 하는 신용보증약정(이하 '이 사건 보증약정'이라 한다)을 체결하고, 보증서를 발행하였다.

다. 망인은 2019. 8. 1. F과의 사이에 안양시 만안구 G아파트 H호에 관하여 임대차보증금 2억 5,000만 원, 임대차기간 2021. 9. 17.부터 2021. 9. 16.까지로 정한 임대차계약(이하 '제2 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 무렵 원고와 망인은 이 사건 대출계약의 만기 및 이 사건 보증약정의 기한을 2021. 9. 19.까지로 변경하는 내용의 대출조건변경 및 보증조건변경을 하였다.

라. 망인의 배우자 I는 2021. 6. 28. 한국토지주택공사와 안양시 만안구 J, K호에 관하여 임대차보증금 2억 7만 원, 임대차기간 2021. 7. 2.부터 2023. 9. 30.까지로 정한 임대차계약(이하 '제3 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 무렵 원고와 망인은 이 사건 대출계약의 만기 및 이 사건 보증약정의 기한을 2023. 9. 19.까지, 이 사건 대출계약의 담보물 및 이 사건 보증약정의 목적물을 안양시 만안구 J, K호로 각 변경하는 내용의 대출조건변경 및 보증조건변경을 하였다(이하 '이 사건 조건변경'이라 한다).

마. 망인이 2022. 10. 30.경 사망하고, I가 2023. 3.경 파산신청을 함에 따라 이 사건 대출계약의 기한의 이익이 상실되어 변제기가 도래하였으나 대출금이 회수되지 않자 원고는 2023. 7. 17. 피고에게 보증채무이행을 청구하였으나, 피고는 2024. 1. 29. 원고가 이 사건 조건변경 당시 업무처리기준에 따라 I를 피보증인으로 변경하거나 연대보증인으로 입보하여야 함에도 이를 이행하지 않았는바, 이러한 원고의 업무처리기준 위반으로 인해 보증채무가 면책되었다고 주장하면서 보증채무의 이행을 거절하였다.

바. 원고는 피고로부터 통지받은 제규정 및 업무처리기준에 따라 신용보증관련 업무를 수행하여야 할 책임이 있고, 원고가 이를 위반하여 업무를 수행할 경우 피고는 원고에게 통지한 면책기준에 따라 원고에 대한 보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 면책될 수 있다. 피고가 원고에게 통지한 면책기준(이하 '이 사건 면책기준'이라 한다) 중 이 사건에 관한 부분은 아래와 같다.

○보증채무이행 면책기준

제1장 사업자보증, 개인보증(연계중도금보증 포함) 면책기준

2. 보증종류별 면책기준

나. 개인보증용

1) 계약위반 면책기준(위탁보증)

4. 연대보증인 입보기준(공사 개인보증규정 제22조)을 위반하여 보증을 취급한 때	4. 연대보증인 입보기준을 위반하여 보증을 취급한 때	-초과취급된 보증금액 및 그 종속채무	-손해액을 산출할 수 없는 경우에는 의무위반금액을 손해액으로 봄
8. 공사가 문서로 수탁기관에 부과한 의무를 위반하여 보증을 취급한 때	8-2. 기타 공사가 정하여 통지한 제 규정, 업무처리기준 및 문서로 수탁기관에 부과한 의무를 위반한 때	-의무위반으로 공사가 손해를 입은 금액 및 그 종속채무	

○전세자금보증 업무처리기준

15. 조건변경

3) 피보증인 변경 관련 유의사항

(2) 갱신 임대차계약 도는 임차목적물의 변경으로 새로운 임차인이 구임대차계약 체결 시

동일세대원인 부양가족(배우자 및 배우자예정자는 구임대차계약 체결시 동일 세대원이 아니더라도 부양가족으로 인정)으로 변경된 경우에는 변경된 임차인을 피보증인으로 변경하거나 변경된 임차인을 연대입보 후 조건변경(기한연장) 가능

○ 개인보증규정

제4조(보증종류)

① 보증의 종류는 다음 각 호와 같다.

4. 전세자금보증

제22조(연대보증인)

⑤ 제4조의 보증종류별 연대보증인의 입보사유 등에 관하여 필요한 세부사항은 사장이 정하는 바에 따른다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 6, 8호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고의 주장

이 사건 면책기준은 단순한 보증규정 위반이 있다고 하더라도 채권보전에 장애를 초래한 경우에 한해 면책된다는 취지로 해석하여야 한다. 원고는 이 사건 대출과 관련하여 I를 연대보증인으로 입보시키는 조치는 하지 않았으나, I의 임대차보증금반환채권에 대하여 채권가압류조치를 마침으로써 연대보증입보의 경우와 동일한 효과를 가지는 채권보전조치를 하였고, I가 임대차보증금채권 외에 별다른 재산이 없는 상태에서 파산선고를 받았으므로 연대보증인으로 입보하였더라도 채권을 회수할 수 없는 것은 마찬가지이다. 결국 원고의 이 사건 조건변경이 피고의 업무처리기준에 위배되었다고 하더라도 채권보전에 장애를 초래한 것은 아니므로, 피고는 이 사건 면책기준에 따라 면책되지 않고, 원고에게 보증금 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 면책기준의 문언상 채권보전에 장애를 초래하였는지 여부는 면책 여부를 판단하는 기준이 아니다. 게다가 I의 임대차보증금반환채권을 가압류하였다고 하더라도 I가 연대보증인으로 입보한

경우와는 그 책임재산의 범위가 다를 뿐만 아니라, I가 파산에 이른 것은 결론론 적인 것이고, 원고의 업무처리기준에 위배된 업무처리로 인하여 I에 대한 파산절차에 참가조차 하지 못하는 손해를 입었다. 피고는 이 사건 면책기준에 따라 이 사건 보증약정 상 보증채무 전부가 면제되었으므로, 원고에게 보증채무를 이행할 의무가 없다.

3. 판단

가. 청구원인에 관한 판단

앞서 본 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 보증약정에 따른 보증원금 9,630만 원 및 이에 대한 지연손해금 등을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 면책 항변에 관한 판단

1) 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 당사자의 의사 해석이 문제 되는 경우에는 계약의 내용, 계약이 체결된 동기와 경위, 계약으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2018. 2. 13. 선고 2017다275447 판결 등 참조).

2) 앞서 본 인정사실에 의하면, 피고는 원고에게 임대차계약 변경 등으로 새로운 임차인이 당초 계약자의 배우자로 변경된 경우 변경된 임차인을 피보증인으로 변경하거나 변경된 임차인을 연대보증인으로 입보한 후에야 보증기한을 연장하도록 하는 업무지침을 전달하였고, 원고가 이러한 업무지침을 위반하거나 연대보증인 입보기준을 위반하여 보증을 취급한 경우 피고는 초과취급된 보증금액 또는 의무위반으로 피고가 입은 손해액 및 그 종속채무가 면책된다(이하 '이 사건 면책규정'이라 한다).

원고는 실질적으로 채권보전조치에 장애를 초래한 경우에 한하여 이 사건 면책규정이 적용되어야 한다고 주장하나, 앞서 든 증거들에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 이 사건 면책기준은 일부 면책사유에서 '채권보전에 장애가 초래된 때'를 명백히 문언상 요건으로 규정하고 있는 반면 이 사건 면책규정에서는 이를 요건으로 규정하지 않은 점, 이 사건 면책규정 면책범위를 '초과취급된 보증금액', '손해를 입은 금액'으로 한정하고 있기는 하나, 이는 면책사유에 해당함을 전제로 개별 사안에 따라 면책범위를 산정하는 기준을 정하고 있는 것에 불과할 뿐 '채권보전에

장애가 초래된 때'를 면책사유의 요건으로 추가하고 있는 것으로 해석하기는 어려운 점, 피고는 적정한 보증운용을 위하여 최소한의 업무처리기준을 정하고 있는데, 연대보증인 입보의 경우 이를 해태한 것 자체로 추가적인 법적조치의 필요성이나 보증사고 발생의 위험, 구상금 채권의 확보에 어려움이 증가할 가능성이 존재하므로 피고로서는 보증업무 수탁자로 하여금 업무처리기준 자체를 준수하게 할 필요가 있을 뿐만 아니라 이를 준수하였음에도 발생하는 보증에 관한 위험을 위탁자인 피고가 부담하는 반면 이를 해태함으로써 발생하는 보증에 관한 위험을 수탁자가 부담하도록 정한 것이 부당한 것으로 보이지 않는 점 등에 비추어 보면, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다.

3) 원고가 이 사건 조건변경 당시 제3 임대차계약으로 임차인이 당초 피보증인이던 망인에서 그 배우자인 I로 변경되었다는 사실을 알면서도 I를 피보증인으로 변경하거나 연대보증인으로 입보시키지 않은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없는바, 원고는 연대보증인 입보기준 및 피고의 업무처리기준을 위반하여 이 사건 조건변경을 하였으므로, 피고는 이 사건 면책규정에 따라 초과취급된 보증금액 또는 원고의 의무위반으로 피고가 입은 손해액(각 그 종속채무 포함) 중 큰 금액의 범위에서 보증채무가 면책된다. 앞서 본 인정사실에 의하면, 초과취급된 보증금액의 범위는 이 사건 보증약정상 보증원금 전액인 9,630만 원이라고 할 것이므로, 피고는 보증채무 전액이 면책된다고 봄이 타당하므로, 피고의 항변은 이유 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사항여진