

서울남부지방법원 2024. 9. 26 선고 2022가단277861 판결 [보증채무금]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 장근석

피 고 1. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 송담

담당변호사 이장희

2. 주식회사 B

소송대리인 법무법인 명석

담당변호사 석경희

변 론 종 결 2024. 8. 22.

판 결 선 고 2024. 9. 26.

주 문

- 원고의 피고 주택도시보증공사에 대한 청구를 기각한다.
- 피고 주식회사 B은 원고에게 92,400,000원과 그 중 83,258,746원에 대하여 2023. 2. 18.부터 2024. 7. 3.까지는 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 소송비용 중 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고

주식회사 B 사이에 생긴 부분은 위 피고가 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적으로 피고 주택도시보증공사는 원고에게 86,976,142원과 그 중 83,258,746원에 대하여 2022. 10. 4.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 4.94%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라. 예비적으로 주문 제2항과 같은 판결.

이 유

1. 기초사실

가. C과 D 사이의 임대차계약

C은 2019. 6. 17. D과 사이에 인천시 서구 E빌라 제2층 F호(이하 ‘이 사건 빌라’라고 한다)에 관하여 임대차보증금 105,000,000원, 임대차기간 2019. 7. 17.부터 2021. 7. 16.까지로 각 정하여 임차하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 2019. 6. 17. 확정일자를 받았으며, 2019. 7. 17. 이 사건 빌라에 전입신고를 하였다.

나. 전세금안심대출 및 이에 대한 전세금안심대출보증, 전세자금대출 권리보험

1) 원고는 2019. 7. 17. C과 사이에, 이 사건 임대차계약을 근거로 대출 만기일을 2021. 8. 16.로 하여 84,000,000원을 대출하는 내용의 G대출 거래약정(이하 ‘이 사건 대출거래 약정’이라 한다)을 체결하였고, 임대인인 D 명의 계좌로 위 대출금을 지급하였다.

2) 원고는 피고 주택도시보증공사(이하 ‘피고 보증공사’라 한다)와 사이에 이 사건 대출거래 약정과 관련하여 전세금안심대출보증약관(갑 제8호증, 이하 ‘이 사건 보증약관’이라 한다)이 적용되는 ‘보증업무위탁 협약’을 체결하였고, 피고 보증공사는 보증업무위탁 협약서 제4조 제1항에 따라 이 사건 대출거래 약정에 관하여 보증채권자 원고, 주채무자 C, 보증금액 105,000,000원, 보증기간 2019. 7. 17.부터 2021. 8. 16.까지로 각 정하여 전세자금대출 특약보증의 보증의사를 통지하였다(이하 ‘이 사건 보증계약’이라 한다). 이 사건 보증약관 중 관련 부분의 내용은 별지 1 기재와 같다. 피고 보증공사는 2019. 7. 1. C으로부터 D에 대한 임대차보증금반환채권을 양도받았고 그 무렵 그 취지를 D에게 통지하였다.

3) 원고는 피고 주식회사 B(이하 ‘피고 B’이라 한다)과 사이에 전월세자금대출용 권리보험 보통약관이 적용되는 전세자금대출용 권리보험 운영에 대한 업무협정(갑 제9호증, 이하 ‘이 사건 업무협정’이라 한다)을 체결하였고, 업무협정서 제5조 제1항에 따라 이 사건 대출거래 약정에 관하여 보험청약을 하고 피고 B이 이를 인수하였다(이하 ‘이 사건 보험계약’이라 한다). 이 사건 보험계약에 따른 보험가입금액은 이 사건 대출거래약정에 의한 대출금의 110%이고, 이 사건 업무협정 중 관련 부분의 내용은 별지 2 기재와 같다.

다. C의 이 사건 임대차계약 합의해지 및 전출

이 사건 빌라는 이 사건 임대차계약 체결 이후 H으로 그 소유자가 변경되어 H이 위 임대차계약에 따른 임대인의 지위를 승계하였다. C은 2020. 5.경 H과 사이에 이 사건 임대차계약을 조기에 종료하기로 합의하고 임대차보증금 105,000,000원을 반환받은 후 2020. 5. 6. 전출하였음에도 원고에게 이 사건 대출거래 약정에 따른 만기일인 2021. 8. 6. 그 대출금을 상환하지 아니하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 원, 피고들이 제출한 서증, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고가 C으로부터 이 사건 대출거래 약정에 따른 만기일에 대출금을 상환받지 못하였거나 동액

상당의 손실을 입었음을 이유로 주위적으로 이 사건 보증계약에 따라 피고 보증공사를 상대로, 예비적으로 이 사건 보험계약에 따라 피고 B를 상대로 각 해당약관에 따른 보증채무금 또는 보험금의 지급을 구함에 대하여, 피고 보증공사는 'C의 무단전출에 따른 대항력 상실로 이 사건 보증약관 제22조 제1호에 따라 면책되었다'는 이유로, 피고 B는 'C이 이 사건 임대차계약을 합의해지한 후 임대차보증금을 전액 반환받았으므로 원고 주장의 손실은 C의 대출금 미상환이라는 채무불이행에 불과하여 피고 보증공사의 보증채무 이행대상이다'는 이유로 각 그 지급의무가 없다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 피고 보증공사의 면책

피고 보증공사의 경우 주택임대차보호법 제3조의2 제7항 제9호에 따라 임차인으로부터 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우 양수한 금액의 범위 내에서 임차인의 우선변제권을 승계하게 되는데, 같은 조 제8항 제1호는 임차인이 대항요건을 상실하는 경우 그 우선변제권을 행사할 수 없도록 규정하고 있으므로, 위 대항요건 상실의 경우 그 담보로 양도받은 임대차보증금반환채권의 가치가 훼손되는 위험을 부담하게 된다.

이에 따라 피고 보증공사는 별지 기재와 같이 이 사건 보증약관 제22조 제1호를 통해 '특약주채무자가 전세목적물 주소지에 입주하여 주민등록을 마친 후 전세계약기간 중 보증회사에 고지를 하지 않고 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 등에 의하여 대항력 및 우선변제권을 상실한 경우(전세계약의 연장 등으로 보증을 갱신하는 경우 포함)에는 특약보증채무의 전부 또는 일부에 대하여 특약보증책임을 부담하지 아니한다'는 취지로, 제23조는 그 면책의 범위와 관련하여 제22조 제1호의 경우 특약보증금 전액에 대하여 면책된다는 취지로 각 규정한 것으로 보인다.

위 관련 법령 및 약관조항을 종합하여 보면, 앞서 본 바와 같이 C이 2020. 5. 6. 이 사건 빌라에서 다른 주소지로 전출한 이상 피고 보증공사는 특약보증금 전액에 대하여 면책된다고 봄이 타당하다(피고 보증공사가 앞서 본 바와 같이 이 사건 보증계약 당시 C으로부터 D에 대한 임대차보증금반환채권을 양도받고 그 무렵 그 취지를 D에게 통지한 이상, H이 C과 사이에 이 사건

임대차계약을 합의해지하고 C에게 그 임대차보증금을 반환한 사실은 이들이 피고 보증공사에게 대항할 수 없는 사정이어서 이 사건에 아무런 영향을 미치지 아니한다).

2) 피고 B의 보험금 지급의무

위와 같이 C의 무단전출에 따른 면책사유의 발생으로 피고 보증공사가 이 사건 보증계약에 의한 보증책임을 부담하지 아니하게 되었다. 이로 인하여 원고는 피고 보증공사로부터 전세자금대출에 관한 특약보증금을 지급받을 수 없게 되어 대출금 상당의 손실을 입게 되었고, 이는 이 사건 업무협정 제8조 제1항 제5호가 정한 '임대차기간 중 임차인의 대항력 및 우선변제권 하자로 인한 손실'이 발생한 경우에 해당하므로, 피고 B은 이 사건 보험계약에 따라 원고에게 보험금을 지급할 의무가 있다.

나아가 피고 B이 지급할 보험금의 범위에 관하여 살피건대, 앞서 본 바와 같이 이 사건 보험계약에 따른 보험가입금액은 이 사건 대출거래약정에 의한 대출금 84,000,000원의 110%인 92,400,000원(= 84,000,000원 x 1.1)이고, 앞서 본 증거에 의하면 원고의 이 사건 대출계약에 따른 대출원리금 등 손실이 2023. 2. 17. 이전에 이미 위 보험가입금액 92,400,000을 초과하게 된 사실이 인정되므로, 결국 피고 B은 원고에게 위 보험가입금액 92,400,000원과 그 중 원고가 구하는 바에 따라 그 대출원금인 83,258,746원에 대하여 위 초과일 다음날인 2023. 2. 18.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일인 2024. 7. 3.까지는 상법 소정의 연 6%, 그 다음날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 소정의 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고 보증공사에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하고, 피고 B에 대한 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 조중래

별지