

서울중앙지방법원 2024. 5. 23 선고 2023가단5243031 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한)한별

담당변호사 김혜원

피고1. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 도시와사람

담당변호사 정혜란

2. B 주식회사

소송대리인 변호사 허현희

변론 종결2024. 3. 21.

판결 선고2024. 5. 23.

주 문

- 원고의 피고 주택도시보증공사에 대한 청구를 기각한다.
- 피고 B 주식회사는 원고에게 156,031,644원 및 그 중 149,286,239원에 대하여 2023. 4. 28.부터 2023. 4. 30.까지는 연 12.92%, 그 다음날부터 2023. 5. 31.까지는 연 12.86%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12.79%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
- 원고의 피고 B 주식회사에 대한 나머지 청구를 기각한다.
- 소송비용 중 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 그 중 10%는 원고가, 나머지는 위 피고가 각 부담한다.
- 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 주위적으로, 피고 주택도시보증공사는 155,910,469원 및 그 중 143,000,000원에 대하여 2023. 6. 1.부터 이 사건 소장 부분 최종 송달일까지는 연 8.26%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고, 예비적으로, 피고 B 주식회사는 176,703,792원 및 그 중 149,286,239원에는 대하여 2023. 4. 28.부터 다 갚는 날까지 12.92%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. C은 2019. 11. 30. D으로부터 인천 부평구 E건물 F호(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)를 전세보증금 1억 7,900만 원(이하 '이 사건 전세보증금'이라 한다), 임대차기간 2019. 12. 17.부터 2021. 12. 16.까지로 정하여 임차하기로 하는 전세계약(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 2019. 12. 1. C에게 이 사건 전세보증금 중 1억 4,300만 원을 대출 만기일 2022. 1. 14., 대출이자율 변동금리로 정하여 대출하였고(이하 '이 사건 대출'이라 한다), 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라고 한다)는 2019. 12. 17. 보증기간을 2019. 12. 17.부터 2022. 1. 14.까지로 정하여 원고에 대한 C의 이 사건 대출채무를 보증하였으며(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다), 원고와 피고 B 주식회사(이하 '피고 보험회사'라고 한다)는 이 사건 오피스텔에 관한 임차권상 하자로 인하여 원고에게 손해가 생긴 경우 피고 보험회사가 원고에게 보상책임을 지기로 하는 부동산권리보험(전세자금대출용Ⅲ)에 관한 업무협정을 체결하였다(이하 '이 사건 보험계약'이라 한다).

다. 한편 D은 2019. 12. 17. G에게 이 사건 오피스텔을 매도하고 같은 달 31. 소유권이전등기를 마쳤다.

라. C은 2019. 12. 2. 이 사건 전세계약에 관한 확정일자를 받았고, 2019. 12. 20. 이 사건 오피스텔에 전입신고를 하였다가, 2021. 12. 20. 피고 공사에 알리지 않고 이 사건 오피스텔에서 전출하였고, 2022. 1. 14. 이 사건 오피스텔에 다시 전입하였으며, 2022. 2. 8. 임차권등기명령에 기한 주택임차권등기를 마쳤다.

마. 원고는 2022. 1. 14. 이 사건 대출만기를 2개월 연장하였는데, 당시 피고 공사로부터 보증기간을 2022. 3. 14.까지로 하고, 채무자를 D에서 G으로 변경하는 내용의 전세금안심대출보증서를 발부받았으며, 한편 피고 보험회사에게는 2022. 1.경 대출기간을 2개월 연장하기 위하여 권리조사를 의뢰하였는데, 당시 피고 보험회사로부터 권리조사를 의뢰받은 주식회사 H은 "전입세대 열람결과 임차인 전출후 다시 전입신고한 것으로 확인되며 주택도시보증 서부지사 담당자(I) 확인 결과 진행 가능으로 확인함. 주택도시보증공사의 보증요건이 충족되지 않아 면책 등의 사고가 발생하는 경우 보험사 담보하지 않는 조건'이라고 기재한 권리확인서를 피고 보험회사에게 제출하였고, 이에 따라 이 사건 보험계약은 그대로 유지되었다.

바. C은 이 사건 대출 만기일이 연장된 2022. 3. 14.까지 대출금 상환의무를 이행하지 아니하였고, 이에 원고는 피고 공사에게 보증채무 이행을 구하였으나, 피고 공사는 2022. 10. 17. 면책을 이유로 이를 거절하였다.

사. 원고는 2022. 10. 19. 피고 보험회사에게 보험금을 청구하였으나, 피고 보험회사는 2023. 5. 25. 원고에게 면책을 이유로 이를 거절하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 10, 11호증, 을가 제1 내지 5호증, 을나 제1호증(이상 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구원인

가. 피고 공사에 대한 보증금 청구(주위적 청구)

C이 이 사건 대출 만기가 경과하였음에도 대출금 반환의무를 이행하지 아니하여 보증사고가 발생하였으므로, 피고 공사는 이 사건 보증계약에 따라 원고에게 보증금 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 보험회사에 대한 보험금 청구(예비적 청구)

C의 무단전출로 인하여 피고 공사가 면책된다면, 피고 보험회사는 원고에게 이 사건 보험계약에 따른 보험금 및 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 주위적 청구(피고 공사에 대한 청구)에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 위 인정사실에 의하면, C이 이 사건 대출 만기가 경과하였음에도 대출금 반환의무를 이행하지 아니하여 보증사고가 발생한 사실이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 공사는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 원고에 대한 C의 대출금 잔액 상당을 지급할 의무가 있다.

2) 피고 공사의 항변에 관한 판단 가) 이에 대하여 피고 공사는 이 사건 보증계약의 약관 제22조 제1호, 제23조 제1호에 따라 면책되었다고 항변한다.

나) 갑 제5호증의 2에 의하면 이 사건 보증계약의 약관 제22조 제1호(이하 '이 사건 보증약관조항'이라 한다), 제23조 제1호는 다음과 같이 정하고 있다.

제22조(면책사항)

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

1. 특약주채무자가 「주택임대차보호법」상의 대항력 또는 우선변제권을 잃은 경우(보증채권자가 주택임차권등기가 완료되기전 거주를 이전하거나 주민등록을 이전하는 경우 등)

제23조(면책범위)

제22조에 따른 보증회사의 면책범위는 다음 각 호에 따릅니다.

1. 제22조 제1호 내지 제7호의 경우 특약보증책임 전부

다) C이 2021. 12. 20. 피고 공사에 알리지 않고 이 사건 오피스텔에서 전출한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이로써 C은 대항력과 우선변제권을 상실하였으므로 이는 이 사건 보증약관조항에서 정한 면책사유에 해당한다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 공사의 면책항변은 이유 있다.

이에 대하여 원고와 피고 보험회사는, C이 무단 전출한 이후 2022. 1. 14. 다시 전입하고, 2022. 2.

8. 임차권등기를 마침으로써 대항력과 우선변제권이 다시 발생하였고 그 사이 대항력 및

우선변제권에 영향을 미치는 권리가 발생한 사실이 없어 C의 대항력과 우선변제권이 상실되었다고

볼 수 없으므로, 이 사건 약관조항에서 정한 면책사유에 해당하지 않는다고 주장한다. 그러나 C이 2021. 12. 20. 이 사건 오피스텔에서 전출하여 대항력 및 우선변제권을 상실함으로써 이 사건 약관조항에 따른 면책사유가 발생하였고, 원고가 주장하는 사정만으로 이미 발생한 면책사유가 소멸하였다고 볼 근거가 없으므로(후에 취득한 대항력과 우선변제권이 당초의 대항력 및 우선변제권과 동일하다고 볼 수 없다), 원고와 피고 보험회사의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

3) 소결 결국 피고 공사의 면책항변은 이유 있으므로, 원고의 피고 공사에 대한 청구는 이유 없다.

나. 예비적 청구(피고 보험회사에 대한 청구)에 관한 판단

1) 갑 제8호증의 1의 기재에 의하면, 이 사건 보험계약 제8조 제1항 제5호(이하 '이 사건 보험조항'이라 한다)는 다음과 같이 정하고 있다.

제8조(업무수행에 따른 책임의 범위)

① 권리보험의 보험기간 동안 피고 보험회사가 원고에게 보험금을 지급하는 사유는 다음 각 호와 같다.

5. 임대차 기간 중 임차인의 대항력 및 우선변제권 하자로 인한 손실을 별첨3. 권리보험약관에서 정한 바에 따라 보험가입금액 내에서 실손 보상

또한, 갑 제8호증의 2의 기재에 의하면, 이 사건 보험계약 약관 제3조 제1항 제5호(이하 '이 사건 보험약관조항'이라 한다)는 다음과 같이 정하고 있다.

제3조(보상하는 손해)

① 피고 보험회사는 원고에게 발생한 아래의 손해를 보상하여 드립니다.

5. 이 사건 오피스텔의 피보험 임차권보다 우선하는 권리나 부담으로 인하여 발생한 손해

2) 앞서 본 바와 같이, C이 이 사건 전세계약 기간 중 전출하여 대항력 및 우선변제권을 상실하여 이 사건 보증약관조항에 따라 피고 공사가 면책됨으로써 원고에게 손실이 발생하였으므로, 이는 이 사건 보험조항에서 정한 보험사고에 해당하고, 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 보험회사는 원고에게 보험금을 지급해야 할 의무가 있다.

3) 피고 보험회사의 주장 가) 이에 대하여 피고 보험회사는 피고 공사의 전세금안심대출보증약관이 2021. 6. 25. 개정되면서 이 사건 보증약관조항이 삭제되었으므로 피고 공사는 이 사건

보증약관조항에 의해 면책될 수 없다고 주장하나, 이 사건 보증서 하단에는 '별첨 약관이 이 사건 보증서와 일체를 이룬다'고 기재되어 있고 2021. 6. 25. 개정 전의 약관이 첨부되어 있는 점에 비추어 이 사건 보증계약에 관하여는 위 개정 약관이 아닌 이 사건 보증서에 첨부된 약관이 적용되어야 한다고 보아야 할 것이어서, 피고 보험회사의 위 주장은 이유 없다.

나) 피고 보험회사는 또, 그러나 이 사건 보험약관조항은 임대차기간 중 임차인의 대항력 및 우선변제권 하자로 인한 손실을 보상한다고 정하고 있는데, 임차인 C은 임대차기간이 종료된 후 전출함으로써 임차인으로서의 대항력 및 우선변제권에 하자가 발생을 뿐, 임대차 기간 중에는 대항력 및 우선변제권에 아무런 하자가 없으므로, 이 사건 보험약관조항에서 정한 보험사고가 발생하였다고 볼 수 없다는 취지로 주장하나, 이 사건 보험약관조항에서 말하는 '임대차기간 중'이라는 의미는 임대차관계가 존속중이라는 의미로 해석되고, 주택임대차보호법상 주택임차인이 임대차보증금을 반환받을 때까지는 임대차기간이 끝난 경우에도 임대차관계는 존속되는 것으로 의제되므로(제4조 제2항), C이 임대차기간이 종료된 후 전출하였다고 하더라도 임대차보증금을 반환받지 못한 이상 임대차관계는 존속 중으로 의제되므로 이와 다른 전제에 선 위 주장은 이유 없다.

다) 피고 보험회사는 마지막으로, 이 사건 보증계약 제8조 제3항 제1호에서는 "원고의 고의 또는 중과실에 의해 손해가 발생한 경우"에 피고 보험회사에 보상책임이 없다고 규정하고 있는데, 원고는 이 사건 대출기간 연장 시점에서 C이 일시 전출하였다는 사실을 이미 알고 있었고, 피고 공사에게 보증 가부를 문의한 결과 위와 같은 경우에도 대항력과 우선변제권 등 보증요건이 충족되어 보증가능하다는 점을 확인하였으며, 피고 보험회사에게 피고 공사의 위와 같은 입장을 전달하였고, 당시 피고 보험회사는 이 사건 보험은 이러한 사실을 전제로 체결됨을 원고에게 명확하게 표시하였는바, 만일 C이 주택임대차보호법상 임차인으로서의 대항력과 우선변제권을 상실함에 따라 피고 공사가 보증책임을 부담하지 않는다면, 이는 원고의 고의 및 중과실로 인하여 발생한 손해로 볼 수 있으므로, 피고 보험회사는 위 규정에 따라 면책된다는 취지로 주장한다. 살피건대, C의 이 사건 일시 전출 및 재전입이 이 사건 보증계약상의 면책사유에 해당하는지 여부에 관하여는 그 해석상 다툼의 여지가 있고, 그리하여 이 사건 소까지 이른 점에 비추어 보면, 피고 보험회사의 위 주장사실을 그대로 인정하더라도 그것만으로는 원고가 C의 일시 전출 및 재전입이 이 사건 보증계약상

면책사유에 해당한다는 점을 알았거나(고의) 조금만 주의를 기울이면 이를 알 수 있었음에도 불구하고 현저히 주의의무를 위반하여 이를 알지 못하였다고(중과실) 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 보험회사의 이 부분 주장도 받아들이지 아니한다.

4) 보험금의 범위 가) 갑 제8호증의2의 기재에 의하면 이 사건 보험약관 제7조는 다음과 같이 정하고 있다.

제7조(보험금의 지급절차)

- ① 피고 보험회사는 제6조(보험금의 청구)에서 정한 서류를 접수한 때에는 접수증을 교부하고, 그 서류를 접수받은 후 지체없이 보험금을 결정하고 지급할 보험금이 결정되면 7일 이내에 이를 지급하여 드립니다. (이하 생략)
- ② 피고 보험회사가 제1항의 규정에 의한 지급기일 내에 보험금을 지급하지 않았을 때에는 그 다음날부터 지급일까지의 기간에 대하여는 <부표>'보험금을 지급할 때의 적립이율'에 따라 연단위 복리로 계산한 금액을 보험금에 더하여 지급합니다. 그러나 계약자 또는 피보험자의 책임 있는 사유로 지급이 지연될 때에는 그 해당기간에 대한 이자를 더하여 지급하지 않습니다.

지급기일의 다음날부터 30일 이내 기간	보험계약대출이율
지급기일의 다음날부터 60일 이내 기간	보험계약대출이율+가산이율(4.0%)
지급기일의 다음날부터 90일 이내 기간	보험계약대출이율+가산이율(6.0%)
지급기일의 다음날부터 91일 이후 기간	보험계약대출이율+가산이율(8.0%)

주)1. 지급이자는 연단위 복리로 계산하며, 소멸시효가 완성된 이후에는 지급하지 않습니다.

2. 보험계약대출이율은 J이 공시하는 보험계약대출이율을 적용합니다.

나) 피고 보험회사가 원고로부터 2022. 10. 19. 보험금청구를 받았음에도 그로부터 7일 이내인 2022. 10. 26.까지 보험금을 지급하지 않았음은 앞서 본 바와 같고, 갑 제11호증의 기재에 의하면 2022. 10. 26. 기준으로 이 사건 대출원리금은 원금 잔액은 143,000,000원, 2022. 10. 26.까지 발생한 미납 이자 및 지연손해금 6,286,239원 합계 149,286,239원인 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고 보험회사는 원고에게 보험금으로서 위 대출원리금 및 이에 대하여 위 보험약관 제7조

제2항이 정한 산식에 따른 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(피고 보험회사는 피고 공사의 보증금 지급책임 여부에 관한 법적 견해가 대립하는 상황이므로 피고 공사가 이 사건 보증금 지급책임을 부담하지 않는다는 확정판결이 이루어진 이후부터 피고 보험회사가 이 사건 보험약관에서 정한 지연손해금을 부담하는 것이 타당하다는 취지로 주장하나, 위 주장 사유가 위 보험약관 제7조 제2항에서 정한 '계약자 또는 피보험자의 책임 있는 사유로 지급이 지연될 때'에 해당한다고 보기 어려우므로 이 부분 피고 보험회사의 주장은 이유 없다).

다) 그러므로 나아가, 위 보험약관 제7조 제2항이 정한 산식에 따른 비율에 의한 지연손해금에 관하여 보건대, 갑 제9호증의 기재에 의하면, J이 공시하는 보험계약대출이율(기간이 걸쳐진 구간에서는 공시이율 중 낮은 이율을 적용)은 2022. 10. 27.부터 2022. 11. 26.까지는 연 4.38%, 그 다음날부터 2023. 1. 26.까지는 연 4.55%, 그 다음날부터 2023. 4. 27.까지는 연 4.90%, 그 다음날부터 2023. 4. 30.까지는 연 4.92%, 2023. 5. 1.부터 2023. 5. 31.까지는 연 4.86%, 그 다음날부터 2023. 6. 30.까지는 4.79%임을 알 수 있고, 그 이후부터의 대출이율은 그대로 유지될 것으로 추인된다. 따라서 피고 보험회사는 원고에게 위 약관 제7조 제2항이 정한 위 산식에 따른 2023. 4. 27.까지의 보험금 156,031,644원1) 및 그 중 149,286,239원에 대하여 2023. 4. 28.부터 2023. 4. 30.까지는 연 12.92%(4.92%+8%), 그 다음날부터 2023. 5. 31.까지는 연 12.86%(4.86%+8%), 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 12.79%(4.79%+8%)의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 주위적 피고 공사에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하고, 원고의 예비적 피고 보험회사에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고, 그 나머지 청구 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이회기

1) 2022. 10. 26. 기준 위 원금 149,286,239원에 2022.10.27.부터 2022.11.26.까지 이자 555,344원(149,286,239원×4.38%×31일/365일), 2022.11.27.부터 2023.01.26.까지 이자

2,133,157원($149,286,239\text{원} \times 8.55\% \times 61\text{일}/365\text{일}$), 2023.01.27.부터 2023.04.27.까지 이자
4,056,904원($149,286,239\text{원} \times 10.90\% \times 91\text{일}/365\text{일}$)의 합계 6,745,405원을 더한 금액이다.