

대법원 2001. 3. 23 선고 2001다4620 판결 [보증채무금]

재판경과

대법원 2001. 3. 23 선고 2001다4620 판결

대구고등법원 2000. 12. 21 선고 2000나1847 판결

전문

【원고,상고인】 이AA수(소송대리인 변호사 김BA)

【피고,피상고인】 황CA(소송대리인 변호사 김BB)

【원심판결】 대구고등법원 2000. 12. 21. 선고 2000나1847 판결

주문

원심판결을 파기하고, 사건을 대구고등법원에 환송한다.

이유

1. 원심판결의 이유

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시 증거에 의하여, ○○시 ○○○○동 00-0 대 909㎡ 및 같은 ○○동 00-0 대 13㎡(이하 이 사건 토지라 한다)는 원고가 312/909지분, 소외 황EA이

327/909지분, 소외 정EB이 270/909지분의 각 비율로 소유하고 있던, 위 3인 공유토지였던 사실, 원고 등 3인은 1994.경 위 토지상에 7층 건물(○○빌딩)을 신축하기로 하면서, 그 신축에 소요되는 공사비 및 제세공과금 등의 비용을 공유지분 비율대로 나누어 부담하고 건물완공 후 분양, 임대 및 기타 이익의 분배 역시 공유지분 비율대로하기로 약정한 다음, 원고가 황EA, 정EB으로부터 건물신축과 관련한 일체의 권한을 위임받아 신축공사와 관련된 업무를 수행한 사실, 원고 등 3인은 건물신축을 위한 자금을 마련하기 위하여 위 토지에 근저당권을 설정하고서, 1994. 8. 18. 소외 동EC화재해상보험 주식회사로부터 5억 원을, 1995. 6. 23. 소외 형ED새마을금고로부터 1억 원을 각 대출받은 사실, 그 후 위 건물이 1997. 3.경 준공되자 원고 등 3인은 1997. 5. 23. 공유인 위 건물을 분할하기로 약정하고, 1997. 5. 26. 위 건물의 각 구분소유부분에 관하여 각자의 명의로 소유권보전등기를 경료한 사실을 인정한 다음, 원고가 지출한 건축비용이 총 1,500,712,845원이며 그 중 황EA이 부담하여야 할 금액은 539,860,396원($=1,500,712,845\text{원} \times 327/909$)인데, 황EA의 형인 피고가 황EA의 부담채무를 연대보증하였으므로, 원고가 이미 지급받은 180,000,000원을 공제한 나머지 359,860,396원을 지급할 의무가 있다고 하는 원고의 주장에 대하여는, 피고가 황EA의 건축비 부담채무를 연대보증하였다는 원고의 주장에 부합하는 듯한 갑 제1호증의 9, 10, 18, 26, 갑 제6호증의 각 기재는 믿을 수 없고, 갑 제1호증의 7, 8, 11, 16, 29, 갑 제7호증의 2의 각 기재와 제1심 증인 배DA의 증언만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다는 이유로 배척하고, 다만 판시 증거 특히 앞에서 원고 주장사실을 인정하기에 부족한 것으로 판단했던 갑 제1호증의 7, 8, 11, 16, 갑 제6호증을 종합하여, 황EA이 위 토지 지분을 매수할 당시 피고가 토지대금의 일부를 부담한 바 있고, 황EA이 소외 김EE로부터 20,000,000원을 차용할 때 피고가 연대보증하였기 때문에, 황EA은 1995. 9. 29. 위 토지 중의 하나인 ○○시 ○○○○동 00-0 토지에 대한 소유지분에 관하여 피고 및 김EE 앞으로 채권최고액 270,000,000원으로 된 근저당권 설정등기를 경료하여 준 사실, 소외 대OO보험 주식회사(이하 대한보증보험이라 한다)는 위 토지 중 황EA 소유지분에 대하여 대구지방법원 김천지원 95가합363호로 가압류결정을 받아서 1995. 10. 11. 그 가압류기입등기가 된 사실, 황EA은 1997. 1. 18.경 신축건물의 건축주로 되어 있는 원고 등 3인의 명의 중 자신의 명의를 매형인 소외 박EF로

변경하기 위하여 원고와 정EB의 건축주명의변경신고서를 위조한 혐의로 구속되었다가 1997. 4. 25.경 집행유예로 석방된 사실, 황EA의 형인 피고는 황EA이 구속되었다가 석방될 무렵인 1997. 4. 말경 원고와 사이에, 원고 등 3인이 형ED새마을금고로부터 돈을 대출받을 때 그 담보를 위하여 이 사건 토지에 관한 원고 등 3인의 지분 전부에 대하여 설정한 근저당권을 황EA이 위 토지 중 자신의 지분만에 대한 근저당권으로 대체하는 경우에는 원고가 대한보증보험에서 황EA의 소유지분에 대하여 가압류한 것을 해결해 주기로 하는 한편, 황EA이 금융기관으로부터 대출을 받을 때 황EA 명의의 대출금 중 1억 2,000만 원은 원고가 직접 지급받도록 위임해 주기로 약정한 사실(갑 제1호증의 8 약정서), 위 약정서 말미에는 피고가 자신과 황EA의 이름을 각 기재하고 그 옆에 피고와 황EA의 도장을 각 날인하였는데, 원고가 피고의 이름 앞에 "황EA 연대보증인"이라는 문구를 기재할 것을 요구하여 피고가 이를 승낙하자, 원고가 피고의 이름 앞에 위와 같은 문구를 기재한 사실, 위 약정을 전후하여, 원고는 앞에서 본 동EC화재해상보험 주식회사의 차용금 5억 원 중 황EA이 부담해야 할 부분을 자신이 변제하고 위와 같이 대한보증보험에서 황EA 지분에 대하여 가압류해 둔 것을 자신이 해결해 줄 테니 피고와 소외 김EE의 위 근저당권 중 채권액 2억 5,000만 원 상당 부분을 자신에게 양도할 것을 피고에게 요구한 사실, 그러자 피고는 자신과 김EE 명의로 설정된 근저당권 중 2억 5,000만 원에 해당하는 부분을 원고에게 이전해 주기로 한다는 취지의 피고 및 김EE 명의의 근저당권일부이전계약서(갑 제1호증의 11)와 황EA 명의의 승낙서(갑 제1호증의 16)를 작성하여 원고에게 교부한 사실, 그러나 원고가 그 후 대한보증보험의 가압류를 해결하지 아니하자, 황EA이 대한보증보험에 대하여 1997. 5. 31.에 7,000만 원을, 같은 해 6. 23.에 7,000만 원을 각 변제하였고 이에 따라 1997. 6. 30. 위 가압류등기가 말소되었으며, 피고와 김EE의 근저당권도 원고에게 이전되지 아니한 채 1997. 6. 30. 말소된 사실, 한편 원고 등 3인은 위 건물에 대하여 1997. 5. 26. 공유물분할을 하였고, 황EA은 1997. 6. 24. 자신의 구분소유 건물 부분을 FBFB금고에 담보로 제공하고 1억 8,000만 원을 대출받아 원고에게 지급한 사실을 인정할 수 있는바, 위 사실에 의하면, 위 약정서(갑 제1호증의 8)상의 피고의 이름 옆에 "황EA의 연대보증인"이라는 문구가 기재되었다고 하더라도, 이는 그 약정서에서 언급하고 있는 사항에 관하여서만 보증을 한 것이라고 볼 수 있을 뿐, 위 약정서에서는 아무런 언급이 없는 황EA의 건축비 부담채무 정산에 대하여서까지

피고가 연대보증한 것으로 보기는 어렵다 할 것이고(위 약정서상 형ED새마을금고의 근저당권을 황EA 1인 지분만에 대한 근저당권으로 대체하는 문제는 대한보증보험의 가압류를 원고가 해결하지 아니함으로써 아무런 효력이 없게 되었고, 금융기관 대출금 중 황EA의 몫 120,000,000원을 원고가 받도록 하는 문제는 황EA이 FBFB금고로부터 180,000,000원을 대출받아 원고에게 지급함으로써 이를 이행한 셈이어서, 더 이상 피고가 보증채무를 이행하여야 할 황EA의 의무가 남아 있지 않다), 한편 피고가 자신 명의의 근저당권의 일부를 원고에게 이전해 주기로 약정한 바 있다고 하더라도 위와 같은 경위에 비추어 볼 때 이에 의하여 피고가 황EA의 건축비 분담채무를 연대보증하였다고 보기는 어렵다는 이유로, 피고에게 연대보증채무의 이행을 구하는 원고의 이 사건 청구를 기각한 제1심판결을 유지하고 원고의 항소를 기각하였다.

2. 상고이유에 관한 판단

가. 의사표시의 해석은 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적인 의미를 명백하게 확정하는 것으로서, 서면에 사용된 문구에 구애받는 것은 아니지만 어디까지나 당사자의 내심적 의사의 여하에 관계없이 그 서면의 기재 내용에 의하여 당사자가 그 표시행위에 부여한 객관적 의미를 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 1996. 10. 25. 선고 96다16049 판결, 2000. 10. 6. 선고 2000다27923 판결 등 참조).

그런데 기록에 의하면, 갑 제1호증의 8(약정서) 제5항에 원래는 "위 문제 해결시"라고 인쇄되어 있는 부분을 지우고, 원고의 요청에 따라 피고 스스로 "건축에 따른 정산되었을 때"라고 기재해 넣었음을 알 수 있으나, 당시 위와 같은 문구를 추가하게 된 것은 원고가 위 약정서 제4항에서 말하는, '황EA의 대출금중 1억 2,000만 원을 원고가 직접 수령할 수 있게 위임해 줄 의무'에 관하여 연대보증한다는 취지에서 "황EA 연대보증인"이라는 문구를 추가할 것을 요구하고 피고가 이를 승낙하여 기재해 넣게 된 것임을 알 수 있으므로(갑 제6호증, 정GA에 대한 증인신문조서 참조), 위 약정서에 "건축에 따른 정산되었을 때"라는 문구를 정정 기입하였다거나, 피고의 이름 옆에 "황EA 연대보증인"이라는 문구를 기재해 넣었다고 해서, 피고가 위 약정서에서 언급한 부분 이외에 황EA의 건축비 분담금 채무

전액에 관하여 연대보증을 하였다고 보기는 어렵다 할 것이다.

나. 그러나 원심의 위 약정서와 관련한 판단 중 "황EA의 대출금 중 1억 2,000만 원"에 관한 부분에 대하여는 수긍하기 어려운 점이 있다.

기록에 의하면, 원·피고 사이에 위 약정서(갑 제1호증의 8)를 작성하게 된 경위는, 황EA이 자신의 건축주 명의를 매형인 소외 박EF로 변경하기 위해 원고와 소외 정EB의 승낙 없이 공유자 3인 명의의 건축주명의변경신고서를 작성, 제출한 행위로 인하여 사문서위조등 죄로 구속된 가운데, 1997. 3. 15. 위 건물이 준공되었으며, 또한 황EA이 원고 몰래 신축중인 건물의 4, 5층 부분을 소외 정EG에게 보증금 3억 원에 임대하고 그 중 일부 금액을 받아 소비한 일로 인하여 원고가 황EA을 사기죄로 고소한 상태에서, 원고가 황EA을 대리한 피고와 만나 총 건축비 중에 황EA이 부담하여야 할 금액에 대하여 이를 변제받거나 담보를 제공받음으로써 채권을 확보하기 위하여 위와 같은 약정서를 작성하게 된 것으로 보이므로, 위 약정서 제4항에서 말하는 금 1억 2,000만 원은 결국 황EA이 부담하여야 할 건축비를 말하는 것으로 보이고, 위에서 본 바와 같이 적어도 1억 2,000만 원 상당의 건축비 부담금 채무에 대해서만큼은 피고가 연대보증하였다고 봄이 상당하다 할 것이다.

또 원심은 황EA이 금융기관으로부터 대출을 받아 그 중 1억 2,000만 원을 원고로 하여금 직접 수령할 수 있게 위임해 줄 의무가 있었으나, 이 의무는 황EA이 FBFB금고로부터 1억 8,000만 원을 대출받아 원고에게 지급함으로써 이를 이행한 셈이어서 더 이상 황EA의 채무가 남아 있지 않다고 판단하였으나, 이렇게 보는 경우 황EA이 본래 1억 2,000만 원을 지급하기로 했으면서도 6,000만 원을 추가하여 원고에게 1억 8,000만 원을 지급하게 된 이유의 설시가 전혀 없어 납득하기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 기록에 의하면, 원·피고는 건물을 분할하여 각자 구분건물을 소유하게 되자, 1997. 6. 30. 소외 FBFB금고에 각자의 구분건물을 담보로 제공하고 신규 대출을 받아, 소외 동EC화재해상보험 주식회사, 형ED새마을금고 등에 대한 대출금채무를 변제함으로써, 공동담보의 위험으로부터 벗어나려고 했는데(원고 등 3인 공유토지 전체에 근저당권을 설정하고 대출을 받았으므로 황EA의 채무로 인해 원고의 토지지분도 경매될 위험이 있었다), FBFB금고에서는 대출을 실행하기 위하여 우선 선순위근저당으로 되어 있던 동EC화재해상보험 주식회사의 근저당권을

말소해야 했던 점, 이 사건의 경우 동EC화재해상보험 주식회사의 대출금 5억 원(그 중 5,000만 원 부분은 FBFB금고로부터 대출받아 일부 상환하였으나 결국 그 총채무액은 마찬가지로 원·피고는 동EC화재 대출금이라고 통칭해 왔던 것으로 보인다)중 황EA의 분담액은 179,867,986원(=500,000,000원×327/909)으로서 1억 8,000만 원에 근접한 금액임을 알 수 있으므로, 이와 같은 사실에 비추어 보면, 당시 FBFB금고에서 황EA에 대한 대출을 실행하면서 그 선순위 근저당권을 말소하기 위해 대출금 중에서 위 황EA의 분담액만큼을 공제하여 직접 위 보험회사에 변제하였을 뿐이지 원고가 건축비로서 이를 수령한 것이 아니라는 원고의 주장에 상당한 설득력이 있어 보이고, 만약 그렇다면 피고와 황EA으로서는 아직 위 약정서(갑 제1호증의 8) 제4항에서 정한 금1억 2,000만 원의 지급의무를 이행하지 않은 셈이 되므로, 원심으로서는 이 점에 관하여 좀더 심리하여 밝혀보았어야 함에도 불구하고, 그 금액이 1억 2,000만 원을 넘는다는 점에 이끌려 만연히 위 약정서상의 지급의무가 변제로 소멸하였다고 판단한 다음, 원고의 청구를 기각한 제1심판결을 유지하고 원고의 항소를 기각하고 말았으니, 이 점에서 원심판결에는 심리를 다하지 아니하거나 채증법칙을 위반하여 사실을 잘못 인정함으로써, 판결의 결과에 영향을 미친 위법이 있다 할 것이다.이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 손지열(재판장) 송진훈 윤재식(주심) 이규홍