

대법원 2005. 5. 12 선고 2005다1322 판결 [보증채무금]

재판경과

대법원 2005. 5. 12 선고 2005다1322 판결

서울고등법원 2004. 12. 9 선고 2003나83001 판결

전문

【원고, 상고인】 주식회사 AA은행(소송대리인 법무법인 율A 담당변호사 신BA외 4인)

【피고, 피상고인】 신CA기금의 소송수계인 한국주택금융공사(소송대리인 법무법인 해마루
종합법률사무소 담당변호사 장BB외 10인)

【원심판결】 서울고등법원 2004. 12. 9. 선고 2003나83001 판결

주문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고가 부담한다.

이유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은, 그 채택증거에 의하여, 주식회사 주택은행(이하 ‘주택은행’이라 한다)의

여신업무처리지침은 주택건설업자에게 건설업자주택자금을 대출한 후 위 대출금을 운전자금으로 하여 신축된 주택의 수분양자들 앞으로 중도금대출을 실시할 경우에는 위 중도금대출로 건설업자주택자금 대출을 대환하여 위 대출금을 건설업자주택자금 대출의 상환에 충당하도록 하고 있는 사실, 이 사건 2, 3 대출에 관련된 주택은행의 여신승인신청서와 보증승인신청서에 점포장 의견 및 심사의견으로 ‘당해 주택 분양시 입주자에 대한 KK주택구입자금대출로 기일 내 대출금 상환에 충당하겠다’는 내용의 상환방법이 기재되어 있는 사실, 이에 따라 주택은행과 풍EA종합건설 주식회사(이하 ‘풍EA종합건설’이라 한다)는 이 사건 2, 3 대출 당시 여신거래약정서 상의 여신기간만료일을 각각 2000. 7. 19. 및 2000. 7. 14.로 기재하고 상환방법에 대해서는 4가지 항목 중 ‘여신기간 만료일에 전액 상환한다’는 항목에 해당표시를 하면서도, 이와 별도로 ‘본건 대출 대상 주택의 분양자 앞 중도금 대출금은 은행이 이 약정에 의한 본인의 채무상환에 충당할 수 있기로 한다’는 특약사항을 둔 사실, 그 후 주택은행이 이 ○○아파트의 일부 수분양자들 앞으로 금 950,249,720원의 중도금 대출을 실시하였는데 위 대출금과 이 사건 2, 3 대출금을 대환하거나 상계처리 하지 않은 사실 및 주택은행이 풍EA종합건설로부터 위 금 950,249,720원을 포함하여 이 사건 2, 3 대출금 전액을 회수하지 못하게 된 사실을 인정한 다음, 주택은행과 풍EA종합건설은 이 사건 2, 3 대출 당시 ‘본건 대출 대상 주택의 분양자 앞 중도금 대출금은 은행이 이 약정에 의한 본인의 채무상환에 충당할 수 있기로 한다’고 약정하였으므로, 주택은행은, 이 ○○아파트의 수분양자들 앞으로 중도금대출을 실행할 경우 위 중도금대출로 이 사건 2, 3 대출을 대환(중도금대출을 실행하면서 그 대출금을 풍EA종합건설의 중도금수납계좌에 입금하지 아니하고 이 사건 2, 3 대출의 상환에 충당하는 방법)하거나 상계하는 방법으로 이 사건 2, 3 대출금을 상환받았어야 함에도 불구하고, 금 9억 5천만 원의 중도금 대출을 실시하면서 이 사건 2, 3 대출금의 상환에 충당하지 아니하였으므로 피고는 주택금융신용보증약관 제15조 제11호에 따라 위 부분에 관한 보증책임을 면한다고 하는 피고의 항변을 받아들였다.

2. 기록 및 원심이 인정한 사실관계에 의하면, 여신거래약정서 제11조 기타 특약사항의 문구는 주택은행이 기재한 것이 아니고, 대출채무자인 풍EA종합건설이 수분양자 앞 중도금 대출금으로

채무상환에 충당하겠다는 주택은행의 요구에 의하여 기재한 문구이므로 위 요구를 승낙하는 취지로 위와 같이 기재할 수밖에 없었을 것이고(수동적인 입장에 있는 풍EA종합건설이 ‘충당하여야 한다’ 또는 ‘충당한다’라는 표현을 쓸 수는 없었을 것으로 보인다), 풍EA종합건설은 이 사건 2, 3 대출 이외에도 주택은행으로부터 그 이전에 거액(39억 원)의 건설업자운전자금 대출을 받아 그 상환능력에 대하여 좀 더 신중한 검토가 필요한 상황이었으며, 이 사건 대출 당시 주택은행은 금융기관으로서의 주택은행과 주택신CA기금 관리기관으로서의 주택은행의 지위를 겸하고 있으면서 대출과 신용보증을 같은 부서(영업1부)에서 함께 검토하여 여신승인 및 보증승인 신청을 하였는데 여신승인과 보증승인 신청시 모두 그 상환방법에 있어서 ○○아파트의 분양시 KK주택구입자금대출로 기일내 상환을 예정하고 있고, 이를 인적담보와 더불어 채권보전에 있어서 중요한 방법으로 생각하고 있었으며, 이 사건 3 대출에 대한 보증승인 신청서에는 영업1부장 안DA이 종합의견란에 “본건은 신청사업의 주택분양시 분양자에 대한 KK주택구입자금대출로의 대환으로 채권보전에 문제가 없을 것으로 판단되고”라고 기재하고 있는 것을 보면, 이 사건 대출 및 신용보증에 있어서는 중소 건설업자인 풍EA종합건설의 다른 상환능력보다는 ○○아파트의 분양시 수분양자가 신청한 중도금대출금으로 대환하여 상환할 수 있다는 점이 상당히 중요한 요소로 고려된 것임을 알 수 있는바, 위와 같은 경위로 이 사건 2, 3 대출을 위한 여신과 보증 신청에 대한 승인이 이루어진 후 주택은행이 풍EA종합건설에 대출을 시행하면서 여신거래약정서에 위 특약사항을 기재하게 한 사정을 고려하면, 주택은행이 풍EA종합건설과의 관계에 있어서는 수분양자에 대한 중도금 대출금으로 이 사건 2, 3 대출금의 상환에 충당할 수 있는 권한을 가지고, 한편으로 주택신CA기금에 대한 관계에 있어서는 수분양자에 대한 중도금 대출금을 이 사건 2, 3 대출금 상환에 충당하여야 할 의무(주택은행과 주택신CA기금 사이에서 주택은행이 풍EA종합건설이 ○○아파트의 수분양자 앞으로 중도금 대출을 하는 경우 그 대출금으로 이 사건 2, 3 대출금의 상환에 충당하기로 하는 묵시적 약정이 있었다고 봄이 상당하다)가 있다고 봄이 상당하고, 이로써 상환방법도 여신기간 만료일에 전액 상환하여야 하지만 중도금 대출이 이루어지는 경우 중도금 대출금에 한해서는 그 대출시에 조기 상환하기로 하는 약정이 있었다고 보아야 할 것이다. 그럼에도 불구하고 위와 같은 의무가 있는 주택은행이 이 사건 2, 3 대출의 만기에 풍EA종합건설에 의하여 대출금채무의 상환이

제대로 이루어지리라는 보장이 없는 상황(이 사건 1, 2, 3 대출의 대출금 합계가 9,865,000,000원임)에서 위 여신거래약정서의 특약사항에 기하여 자신이 시행하는 수분양자 앞 중도금 대출금을 바로 이 사건 2, 3 대출금채무의 상환에 충당할 수 있는 권한이 있음에도 특별한 이유도 없이 이를 행사하지 않은 것은 고의에 가까운 현저히 주의를 결여한 것이라고 볼 수 있고, 그렇다면 피고는 주택금융신용보증약관 제15조 제11호에 따라 이 부분에 대한 보증책임을 면한다고 할 것이다.

위와 같은 취지에서 주택은행이 풍EA종합건설로부터 금 950,249,720원의 대출금을 회수하지 못한 것이 주택은행의 고의 또는 중대한 과실로 인한 것이라고 본 원심판단은 정당하고, 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 주택금융신용보증약관 제15조 제11호의 취지와 적용범위 및 여신거래약정서 제11조 기타 특약사항의 해석에 관한 법리오해의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고 상고비용은 패소자인 원고가 부담하기로 관여 대법관의 의견이 일치되어 주문과 같이 판결한다.

대법관 고현철(재판장) 강신욱(주심) 김영란