

서울중앙지방법원 2024. 4. 11 선고 2022가단5141459 판결 [보증채무금]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김혜원

피고1. B

2. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 선승

담당변호사 김영옥

3. 주식회사 C

소송대리인 법무법인 흥인

담당변호사 곽세열, 이근우

4. D

소송대리인 변호사 김창식

변론 종결2024. 3. 14.

판결 선고2024. 4. 11.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 281,281,885원 및 그 중 240,000,000원에 대하여 2022. 5. 17.부터 2022. 8.

5.까지 연 6.14%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 주식회사 C은 피고 B과 공동하여 위 가.항 기재 돈 중 264,000,000원 및 이에 대하여

2023. 8. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 주택도시보증공사, D에 대한 각 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B, 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 피고 B, 주식회사 C이 각 부담하고, 원고와 피고 주택도시보증공사, D 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 주문 제1항 및 피고 D은 피고 B과 공동하여 주문 제1의 가.항 기재 돈 중 240,000,000원 및 이에 대하여 2022. 8. 6.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈, 예비적(피고 주식회사 C과의 관계에서)으로 피고 주택도시보증공사는 피고 B, D과 공동하여 주문 제1의 가.항 기재 돈 중 240,000,000원 및 이에 대하여 2019. 11. 1.부터 2023. 8. 5.까지 연 6%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고 B은 2017. 4. 13. 피고 D으로부터 서울 중랑구 E 외 1필지 F건물 G호(이하 '이 사건 빌라 G호'라 한다)에 관하여 보증금 3억 원, 계약기간 2017. 4. 28.부터 2019. 4. 28.까지로 정하여 임차하는 내용의 전세계약(이하 '이 사건 전세계약'이라 한다)을 체결하였고, 같은 해 4. 21. 위 계약서에 확정일자를 받았으며, 같은 해 4. 28. 이 사건 빌라 G호에 전입신고를 하였다.

나. 피고 B은 2017. 4. 18. 이 사건 전세계약에 관하여 원고와 전세자금대출계약을 체결하였고, 원고로부터 전세보증금 2억 4,000만 원을 대출(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다)받았으며, 같은 해

4. 28. 피고 D의 계좌로 2억 4,000만 원이 입금되었다.

다. 피고 B은 2017. 4. 18. 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)에 이 사건 전세보증금반환채권을 양도하였고, 피고 D에게 채권양도사실을 통지하였다. 피고 공사는 2017. 4. 28. 피고 B의 원고에 대한 위 대출금 채무를 보증(보증금액 2억 4,000만 원)하는 내용의 전세자금안심대출보증서를 발급하였는데, 위 보증서에 첨부된 약관 중 관련 부분의 내용은 다음과 같다.

제22조(면책사항)

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

7. 특약주채무자가 사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받은 경우

제23조(면책범위)

보증회사의 면책범위는 다음 각 호의 금액과 그에 따른 종속채무로 합니다.

1. 제22조 제1호 내지 제7호의 경우 특약보증금액 전액

라. 한편 원고는 2017. 5. 8. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라 한다)과 사이에 전월세자금대출용권리보험계약(보험가입금액 2억 6,400만 원, 이하 '이 사건 보험계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 보험약관 중 관련 부분의 내용 및 이에 관한 업무협정의 내용은 다음과 같다.

[보험약관]

제3조(보상하는 손해)

① 회사는 보험개시일을 기준으로 보험증권에 기재되어 있는 보험가입금액을 초과하지 않는 범위 내에서 피보험자에게 발생한 아래의 손실 및 손해를 보상하여 드립니다.

4. 아래 각 호의 사유에 의하여 임차권이 무효 또는 취소되어 발생하는 손실 또는 손해가. 위조, 사기, 부당압박, 강박

제4조(보상하지 않는 손해)

① 회사는 제3조에도 불구하고 아래 각 호와 관련하여 발생한 모든 손실, 손해, 비용, 경비 또는 변호사 비용을 보상하여 드리지 않습니다.

1. 계약자, 피보험자, 이들의 법정대리인의 고의 또는 중과실로 발생한 손실 및 손해

제7조(보험금의 지급절차)

① 회사는 제6조(보험금의 청구)에서 정한 서류를 접수한 때에는 접수증을 교부하고, 그 서류를 받은 후 지체 없이 지급할 보험금을 결정하고 지급할 보험금이 결정되면 7일 이내에 이를 지급하여 드립니다.

② 회사가 제1항의 규정에 의한 지급기일 내에 보험금을 지급하지 않았을 때에는 그 다음날부터 지급일까지의 기간에 대하여 <부표> '보험금을 지급할 때의 적립이율'에 따라 연 단위 복리로 계산한 금액을 보험금에 더하여 지급합니다.

<부표> 보험금을 지급할 때의 적립이율(제7조 제2항 관련)

지급기일의 다음날부터 30일 이내 기간	보험계약대출이율
지급기일의 31일 이후부터 60일 이내 기간	보험계약대출이율 + 가산이율(4.0%)
지급기일의 61일 이후부터 90일 이내 기간	보험계약대출이율 + 가산이율(6.0%)
지급기일의 91일 이후 기간	보험계약대출이율 + 가산이율(8.0%)

[업무협정]

제7조(업무수행)

① A의 권리보험의 업무수행과 관련하여 A와 H는 다음 각 호의 사항을 수행한다.

1. A은 전세대출과 관련하여 대출심사, 대출승인 및 대출실행을 수행한다.
2. H(변경 후 피고 C)는 보험계약인수 여부에 대한 심사, 인수결정, 보험계약 관리 및 보험금 지급사항의 심사 및 결정업무를 수행한다.

제8조(업무수행에 따른 책임의 범위)

① 권리보험의 보험기간 동안 H가 A에게 보험금을 지급하는 사유는 다음 각 호와 같다.

4. H는 임대차계약상 사기, 공모 및 서류 위조에 따른 임차권의 하자로 A에게 발생하는 보험사고로 인한 손해를 보험가입금액 내에서 실손 보상

③ 상기 제1항 내지 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 1에 해당하는 사유에 의해 발생하는 A의

손해에 대해서는 H는 보상의 책임이 없다.

1. A의 고의 또는 중과실에 의해 손해가 발생한 경우

마. 원고는 피고 B이 대출금을 변제하지 아니하자 2019. 10. 31. 피고 공사에 보증금을 청구하였으나, 피고 공사는 이 사건 전세계약이 허위 또는 사기의 계약으로 면책사유에 해당한다는 이유로 보증금의 지급을 거절하였고, 이에 원고는 2020. 1. 13. 피고 C에 보험금을 청구하였으나 피고 C은 현재까지 보험금을 지급하지 않고 있다.

바. 2022. 5. 16. 기준 이 사건 대출계약에 따른 잔존 대출원리금은 281,282,885원(원금 2억 4,000만 원 + 연체이자 41,281,885원)이고, 약정 지연배상금율은 연 6.14%이다.

[인정근거]

○ 피고 B에 대하여 : 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

○ 나머지 피고들 : 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6 내지 10호증, 을나 제4호증, 을다 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 대출계약에 따라 원고에게 281,282,885원 및 그 중 원금 2억 4,000만 원에 대하여 위 기준일 다음날인 2022. 5. 17.부터 이 사건 소장 최후 송달일인 2022. 8. 5.까지 약정이율인 연 6.14%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 공사에 대한 청구에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 공사는 이 사건 보증서에 따라 특별한 사정이 없는 한 피고 B과 공동하여 원고에게 위 2.항 기재 돈 중 보증한도액 2억 4,000만 원 및 이에 대한 보증채무 이행청구일 다음날부터 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 공사는 이 사건 전세계약은 허위 또는 사기의 계약이므로 보증약관 제22조에 따라 면책된다고 주장하므로 살피건대, 을나 제1, 2, 6호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들 즉, 피고 B은 2017. 4. 3. 이 사건 빌라 G호에 관하여 영농조합법인 I(이하 'I'이라 한다)을 임대인으로 하고, 보증금 2천만 원, 차임 월 50만 원으로 정한

임대차계약서를 작성하였고, 10일 후 다시 피고 D을 임대인으로 한 이 사건 전세계약을 체결한 사실, 피고 B이 이 사건 전세계약 보증금 3억 원 중 원고로부터 대출받은 2억 4,000만 원 외에 추가로 피고 D에게 지급한 금원은 전혀 없고, 피고 D도 J에게 임대인 명의를 대여하고 J의 채무 변제 명목으로 위 2억 4,000만 원을 지급받았을 뿐 피고 B에게 추가 금원을 요구하지 않은 점, I은 2017. 4. 20. 피고 D으로부터 이 사건 빌라 G호에 관한 매매계약을 체결하고 같은 해 5. 23. 소유권이전등기를 마쳤는데, 등기부 등본상 매매대금은 2억 6,000만 원으로 이 사건 전세보증금보다 4,000만 원이 적은 금액이고 I이 피고 B에 대한 보증금반환채무를 승계하기로 한 것 외에 피고 D에게 지급한 매매대금은 없는 사실, 피고 B은 2017. 6. 14. K조합의 임대차현장조사 당시 I과의 임대차계약에 따라 거주하고 있다는 확인서를 작성해 준 사실, 이 사건 전세계약 체결을 중개한 공인중개사 L는 이 사건 빌라 M호 등에 대한 관련 소송에서 'I이 이 사건 빌라 전체를 매수하여 직원들의 숙소로 쓸 예정이니 임차인들과 전세계약서를 먼저 작성해달라고 요청하였고 임차인과 보증금은 이미 정해져 있었으며, 전세자금대출을 받기 위해 공인중개사가 필요하여 전세계약서를 작성하였고 임대인으로부터 중개수수료를 받지 않았다'는 취지로 진술한 사실 등을 종합하면, 이 사건 전세계약은 원고로부터 전세자금대출을 받기 위하여 체결된 것으로 허위라고 봄이 타당하고, 피고 공사는 보증계약 약관 제22조에 따라 원고에게 보증금을 지급할 의무가 없다고 할 것이다. 피고 공사의 주장은 이유 있다.

4. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

가. 보험금 지급의무

이 사건 전세계약이 허위임은 앞서 본 바와 같고, 이 사건 보험계약 약관 제3조 제1항 제4호는 '임차권이 위조, 사기, 하자 있는 의사표시 등의 사유로 무효 또는 취소되어 발생하는 원고의 손실 또는 손해'를 보상하도록 정하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고 C은 보험가입금액 한도 내에서 원고가 입은 손해 상당의 보험금을 지급할 의무가 있다.

이에 대하여 피고 C은 원고가 대출신청에 따른 대출심사 및 대출승인, 대출실행을 하는 과정에서 대출금액의 적정성에 대한 심사와 주택가격조사 등을 하여야 하는데 이 사건 전세계약 및 이 사건 빌라 M호 등에 관하여 동일한 공인중개사, 동일한 대출상담사를 통하여 유사한 내용의 전세계약 및

전세자금대출계약이 체결되었고, 이 사건 빌라에 대한 주택가격조사 결과는 공시가격에 비하여 터무니없이 과다하고 동일한 중개업소를 통해 이루어졌음에도 원고의 고의 또는 중과실로 인하여 이 사건 전세계약이 허위라는 사실을 알지 못한 채 대출계약을 체결함으로써 이 사건 전세보증금 상당의 손해가 발생한 것이므로, 이 사건 보험계약 약관 제4조 제1항 제1호에 따라 보험금을 지급할 의무가 없다고 주장한다.

살피건대, 이 사건 보험계약은 원고가 허위의 전세계약 등에 따라 전세자금을 대출한 경우 그 대출원리금 채무의 불이행으로 인한 손해를 담보하기 위하여 체결된 것이고, 이 사건 전세계약서는 외견상이나 그 내용에 비추어 보더라도 정상적인 전세계약과 구별되는 특이한 점이 없으므로 그 진정성을 쉽게 확인할 수 없었을 것으로 보이는 점, 원고가 대출과정에서 이 사건 보험계약에 포함된 업무협정 등에서 정한 내용이나 전세금안심대출의 업무매뉴얼에 위반하였다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 피고 C이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 대출계약을 체결함에 있어서 고의 또는 중과실로 주의의무를 해태하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고 C의 위 주장은 이유 없다.

나. 보험금 지급 범위

이 사건 보험계약상 보험가입금액이 2억 6,400만 원인 사실, 원고가 2020. 1. 13. 피고 C에 보험금을 청구하였으나 피고 C이 약관상 지급기일인 7일 이내에 이를 지급하지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같고, 위 약관 제7조 제2항에 따라 2020. 1. 21.부터 2022. 8. 5.까지 산정한 보험금 합계액이 319,201,789원인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고 C은 피고 B과 공동하여 원고에게 위 금액의 범위 내에서 보험가입금액인 2억 6,400만 원 및 이에 대하여 위 기준일의 다음날이자 이 사건 소장 최후 송달일의 다음날인 2022. 8. 6.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

5. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

원고는 피고 D이 J에게 임대인 명의를 대여할 당시 허위 또는 사기에 의한 전세계약에 사용될 수 있음을 충분히 예견할 수 있었으므로, 피고 D은 J의 불법행위에 대한 방조자로서 원고에게 이 사건 대출금 2억 4,000만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장하나, 앞서 본 바와

같이 이 사건 전세계약 체결은 I이 주도한 것으로 보이고, J이나 피고 D에 대한 형사 사건이 진행되지 아니한 것으로 보이는 점, 피고 D은 이 사건 빌라 G호의 소유자로서 J에게 전세계약 체결 권한을 위임하고 피고 B으로부터 전세보증금을 지급받은 후 I에 위 G호의 소유권을 이전하고 I이 이 사건 전세보증금반환채무를 승계한 것일 뿐 피고 D이 이 사건 전세계약 체결 당시 위 전세계약이 형식상 전세자금 대출만을 위한 용도로 체결되었다는 사실을 인식하였다고 단정하기 어려운 점 등을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 D이 J 등과 공모하여 이 사건 대출계약과 관련한 불법행위를 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 피고 B, C에 대한 각 청구는 이유 있으므로 인용하고, 피고 공사, D에 대한 각 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과같이 판결한다.

판사강하영