

서울중앙지방법원 2024. 8. 29 선고 2024가단5060851 판결 [보증채무금]

재판경과

서울중앙지방법원 2025. 4. 11 선고 2024나55886 판결

서울중앙지방법원 2024. 8. 29 선고 2024가단5060851 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 유진

담당변호사 장근석

피 고 1. 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 세양

담당변호사 한창수

2. B 주식회사

소송대리인 변호사 이호천

변론종결 2024. 7. 4.

판결선고 2024. 8. 29.

주문

1. 피고 주택도시보증공사는 원고에게 96,498,119원 및 그 중 88,000,000원에

대하여 2024. 2. 1.부터 2024. 2. 16.까지는 연 6.73%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고의 피고 B 주식회사에 대한 예비적 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 주택도시보증공사 사이에 생긴 부분은 피고 주택도시보증공사가, 원고와 피고 B 주식회사 사이에 생긴 부분은 원고가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주위적 청구 : 주문과 같다.

예비적 청구 : 피고 B 주식회사는 원고에게 99,923,682원 및 그 중 88,000,000원에 대하여 2024. 2. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 8.73%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 임차인 C이 2018. 4. 29.경 임대인 D으로부터 경기 양평군 E에 있는 경량철골구조 단독주택(면적 123.6㎡, 이하 ‘이 사건 목적물’이라 한다)을 전세보증금 110,000,000원, 기간 2018. 5. 21.부터 2년으로 정하여 사용, 수익하는 전세계약(이하 ‘이 사건 전세계약’이라 한다)을 체결함에 있어서 C과의 사이에, 대출금리는 6개월 변동금리(MOR + 가산금리)로, 지연배상금율은 대출거래약정서 제5조에 따라, 대출금액 88,000,000원으로 각 정하는 대출거래약정(이하 ‘이 사건 대출약정’이라 한다)을 체결하고 2018. 5. 21.경 C에게 88,000,000원의 전세자금 대출을

실행하였다(이하 '이 사건 전세대출'이라 한다).

나. C은 이 사건 목적물에 2018. 5. 21. 전입신고를 하였으며, 2018. 5. 1.자로 확정일자를 받았다. C은 2020. 6. 19.경 이 사건 전세대출과 관련하여 본인이 대출금을 원고에게 반환하지 않는 경우를 보증사고로 하여 피고주택도시보증공사(이하 '피고 공사'라 한다)가 원고에게 대출금을 대신 변제해주기로 하는 내용의 전세금안심대출보증서를 피고 공사로부터 발급받았는데, 그 전인 2018. 5. 8.경 피고 공사에게, 향후 피고 공사가 대위변제에 따라 본인에 대해 취득할 구상금 채권의 담보로 전세보증금반환채권을 양도하였고, 같은 달 11.경 임대인에게 그 채권 양도에 관한 통지를 하였다. 한편, 원고는 2015. 7. 21.경 피고 공사와의 사이에 전세금안심대출과 관련하여 전세금안심대출보증약관이 적용되는 '보증업무위탁협약'을 체결하였는데, 피고 공사는 위 보증업무위탁 협약서 제4조 제1항에 따라 C의 전세자금대출 채무에 대하여 원고에게 보증 의사를 통지하였다.

라. 이 사건 전세계약은 만기가 2020. 5. 20.인데 계약기간이 연장됨에 따라 원고는 이 사건 전세대출의 만기를 2022. 6. 20.로 연장하였고, 그에 따라 피고 공사는 전세금안심대출보증서의 보증기간을 2022. 6. 20.로 갱신하였다.

마. C은 2022. 6. 20. 이 사건 대출약정에 따른 만기가 도래하였음에도 대출금을 상환하지 못하였다.

바. 원고는 C의 전세대출과 관련하여 보증사고가 발생하였다는 이유로 2022. 12. 26. 피고 공사에 대해 보증채무 이행을 청구하였으나, 피고 공사는 이 사건 목적물이 화재로 소실됨으로써 임차인이 거주를 이전하여 대항력 및 우선변제권이 상실되었고, 전세보증금 반환채권에 대해 피고 공사의 손해 발생이 예상된다는 이유로 전세금안심대출보증약관(이하 '이 사건 약관'이라 한다) 제22조 제1호, 제9호 및 제23조 1호에 따라 전액 면책을 통보하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 각 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 피고 공사에 대한 주위적 청구에 관한 판단

1) 청구원인에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, C이 2022. 6. 20. 대출 만기가 도래하였음에도 대출금을 상환하지 못하였고, 이로써 이 사건 약관 제24조 제1항 제1호가 정한 “보증부대출의 원금이 약정기일에 변제되지 않은 경우”에 해당하는 특약보증사고가 발생하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 공사는 원고에게 이에 따른 보증채무를 이행할 의무가 있다.

2) 피고 공사의 주장에 대한 판단

가) 피고 공사는 이 사건은 목적물이 전소됨으로 말미암아 임차인이 거주를 이전하게 되었는바, 거래 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백하게 인식할 공시기능이 사라지므로 임차인이 대항력과 우선변제권을 상실하게 되었으므로 피고 공사는 이 사건 약관 제22조 제1호에 따라 면책된다고 주장한다.

살피건대 위 조항에 기재된 임차인의 ‘거주 이전’은 그 문맥과 사전적 의미를 고려할 때 임차인이 자발적으로 목적물에 대한 점유 상태를 다른 곳에 두는 것을 의미하고, 목적물의 훼손·소실로 사실상 거주를 못하게 된 것은 해당된다고 볼 수 없는 점, C이 실제로 이 사건 목적물 안에서 숙식을 하지 않는다 하더라도 위 목적물의 주소지에 주민등록을 유지하고 있으므로 위 목적물에 대한 점유를 포기하거나 점유를 다른 곳으로 옮겼다고 단정하기 어려워 임차권의 존재에 관한 공시기능이 반드시 사라졌다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면 위 주장은 수긍하기 어렵다.

나) 피고 공사는 또한 보증약관 제22조 제9호에 “전세보증금 반환채권에 대한 채권양도, 금융기관 담보제공, 제3자로부터 압류명령이 송달되는 등으로 인해 피고 공사에 손해가 발생하거나 발생할 우려가 있는 경우”를 보증책임의 면제 사유로 규정하고 있고 이 사건과 같이 목적물의 화재로 임차인이 목적물의 반환의무가 이행불능 상태에 빠짐에 따라 손해배상채무를 부담하고, 그 결과 전세보증금 반환채권을 소멸 또는 감소시키는 경우도 위 조항에 해당한다고 주장한다.

살피건대 갑 3 내지 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 아래 사정들에 의하면 을가1 내지 6호증의 각 기재를 비롯한 피고 제출 증거만으로는 피고 주장을 인정하기 부족하다.

○ 보증약관 제22조 제9호는, 그 문언상 전세보증금 반환채권이 임차인에게서 피고 공사로 추후 발생하는 구상금 채권의 담보로 미쳐 양도되기도 전에 당해 채권의 취득이나 행사의 제한 사유가

발생하는 경우, 피고 공사를 보증책임에서 면할 수 있도록 하여 피고 공사의 이익을 보호해 주자는 취지로 해석된다. 그런데 C은 2018. 5. 10.경 전세대출 집행과 함께 전세보증금 반환채권을 피고 공사에게 유효하게 양도하고 이를 임대인에게 통지하였는바, 피고 공사에 손해가 결과적으로 발생한다는 이유만으로 위 면책 사유를 지나치게 확대하는 경우 원고나 피고 B 주식회사(이하 ‘피고 B’이라고만 한다)의 이익을 부당하게 해칠 수 있으므로 균형있는 해석이 필요한 점을 감안하면, 피고 공사가 전세보증금 반환채권을 정상적으로 양수한 후 임차목적물이 전소된 경우까지 확대하여 위 조항이 적용된다고 보기 어렵다.

○ 또한 전세 목적물의 훼손, 소멸로 인하여 임대인에게 임차인에 대한 목적물 가치 훼손 상당액의 손해배상채권이 발생한 것은 임대인에게 임차인에 대하여 별개의 채권이 발생한 상황으로 볼 수 있는데, 이 경우 임대인이 상계 또는 공제의 의사표시를 할 것인지는 임대인의 자유로운 의사에 달린 것인 점, 임대인이 상계 또는 공제 권한을 행사하더라도 임차인은 본인의 자력 여하에 따라 임대인의 상계, 공제로 회수되지 못하는 보증금 금액만큼 별도로 본인 고유의 재산으로 상환할 수도 있는 점을 고려하면 C이 이 사건 대출금을 상환하지 못하는 사정은 이 사건 약관 제22조 제9호에서 정한 면책 상황에 해당하기 보다는 단순한 대출금 상환불이행에 불과하다고 볼 수 있다.

○ 이 사건 약관 제22조 제14호에는 “ 특약보증채권자의 고의 또는 중대한 과실로 인해 보증부대출의 회수가 불가능해진 경우 ”를 면책 사유로 들고 있는데, 그 반대해석상 임차인에게 고의나 중대한 과실 없이 보증부대출의 회수가 불가능해진 경우라면 가사 과실이 있다고 하더라도 피고 공사는 보증책임이 면제되지 않는다는 취지이므로 C에게 이 사건 화재에 대하여 고의나 중대한 과실이 있다는 객관적 자료나 정황이 없는 이상 임대인으로부터 손해배상채권으로 상계를 당하여 전세보증금 반환채권의 회수가 불가능해졌다 하더라도 피고 공사는 면책되지 않는다고 보는 것이 위 약관 조항의 해석에 부합한다.

나. 소결론

갑 10, 11호증의 각 기재에 의하면, 2024. 1. 31. 기준으로 피고 공사가 이행하여야 할 보증채무금액은 96,498,119원(원금 88,000,000원 + 약정이자 8,498,119원)인바, 피고 공사는

원고에게 96,498,119원과 그 중 88,000,000원에 대하여 2024. 2. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일인 2024. 2. 16.까지는 약정에 의한 연 6.73%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 피고 공사에 대한 주위적 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 주위적 청구가 인용되는 이상, 주위적 청구가 배척될 것을 전제로 피고 B에 대하여 업무협정서 제8조 제1항 제5호 및 같은 조 제7호에 따라 보험금 지급을 구하는 원고의 예비적 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없어 이를 기각한다.

판사 조영기