

인천지방법원 2024. 10. 16 선고 2024가단227896 판결 [보증채무금]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 성지 파트너스 담당변호사 안나단

피고주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 율현 담당변호사 이보상

변론 종결2024. 9. 11.

판결 선고2024. 10. 16.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 145,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

- 원고는 2021. 7. 19. B와 사이에 B 소유인 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 주택'이라 한다)을 임차하는 계약(이하 '이 사건 임대차계약'이라 한다)을 체결하면서, 임대차보증금은 1억 4,500만 원, 임대차기간은 2021. 9. 3.부터 2023. 9. 3.로 정하였다.
- 원고는 2021. 9. 3. 이 사건 주택에 전입신고를 하고 거주하였고, 같은 날 확정일자를 받았다.
- 원고는 2021. 9. 3. 피고와 사이에 이 사건 임대차계약이 종료되고, 원고가 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받지 못할 경우 피고가 그 채무를 이행하는 내용의 전세보증금반환보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하면서, 보증금액은 1억 4,500만 원, 보증기간은 2021. 9. 3.부터 2023. 10. 2.까지로 정하였다.
- C는 2021. 8. 16. D에게 이 사건 주택을 매도하는 계약을 체결하였고, 2021. 9. 23. 이 사건 주택에 관하여 D 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 피고는 2021. 10. 27. 원고에게 이 사건 보증계약 중 주채무자(임대인)를 B에서 D으로 변경하고, 이를 제외한 부분은 종전 보증계약의 내용을 그대로 적용하기로 하는 정정보증서를 발급해 주었다.
- 원고는 2023. 9. 15. 인천지방법원 2023카기1392호로 D을 상대로 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시의 공시송달 신청을 하였고, 2023. 10. 16. 그 인용결정을 받았다.
- 원고는 2023. 10. 25. 인천지방법원 2023카임3917호로 이 사건 주택에 관한 임차권등기명령신청을 하여, 2024. 2. 13. 그 인용결정을 받았다.
- 원고는 피고에게 이 사건 보증계약에 따른 임대차보증금의 지급을 청구하였으나, 피고는 2024. 2. 20.경 원고에게 '전세계약 종료 2개월 전(2023. 7. 2.)까지 갱신 거절통지가 도달하지 않아 계약기간이 묵시적 갱신된 건으로, 약관 제6조 제2항에 따라 보증사고사유가 아닌바, 보증이행을 거절한다.'는 내용의 통지를 하였다.
- 이 사건 보증계약에 편입된 전세금안심대출보증약관(이하 '이 사건 약관'이라 한다) 중 이 사건에 관련된 내용은 다음과 같다.

제1장 전세보증금반환보증 관련사항

제1조(보증채무의 내용) 공사(피고)는 보증서에 적힌 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담합니다.

제2조(보증이행 대상이 아닌 채무) 공사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 채무에 대해서는 보증책임을 부담하지 않습니다.

10. 전세계약기간이 전세계약의 내용 또는 관계 법령에 따라 자동으로 갱신 혹은 연장된 이후에 발생한 채무

제6조(보증사고) ① 보증사고는 아래에 열거된 보증사고사유 중 하나가 발생한 경우를 말합니다.

1. 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우

2. 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우

② 제1항 제1호의 보증사고에 있어서는 전세계약기간이 갱신(묵시적 갱신을 포함)되지 않은 경우에 한합니다.

【정당한 사유】원상복구비용, 미납임대료 및 관리비 등의 정산 합의가 이루어지지 않아 주채무자가 전세보증금을 되돌려 주지 않는 경우를 말합니다. 이하 같습니다.

【묵시적 갱신】「주택임대차보호법」 제6조에 따라 임대인은 전세계약 종료 6개월 전부터 2개월 (2020. 12. 10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지, 임차인은 계약종료 2개월 (2020. 12. 10. 전에 체결 또는 갱신된 전세계약의 경우 1개월) 전까지 갱신거절의 통지를 하여야 하며, 통지를 하지 않은 경우 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차계약이 체결된 것으로 보는 것을 말합니다.

[해지] 민법상 약정 및 법정해지를 모두 포함합니다. 다만, 경공매시 배당요구에 따른 해지는 포함되지 않습니다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 8 내지 12호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고 주장

1) 주위적 주장 원고는 2023. 6.경 D에게 이 사건 임대차계약의 갱신을 거절하겠다는 문자메시지를

보냈으므로, 이 사건 임대차계약은 2023. 9. 3. 기간만으로 종료되었다. 원고는 D로부터 이 사건 임대차계약에 따른 임대차보증금을 반환받지 못하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 임대차보증금을 지급할 의무가 있다.

2) 예비적 주장 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다고 하더라도, 원고가 이 사건 임대차계약 해지의 의사표시를 공시송달함으로써, 공시송달 효력이 발생한 2023. 10. 31.부터 3개월이 지난 2024. 1. 31. 이 사건 임대차계약이 해지되었으므로, 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 임대차보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장

이 사건 임대차계약은 원고가 임대차기간 종료 2개월 전까지 갱신거절의 통지를 하지 않아 묵시적으로 갱신되었고, 이 사건 임대차계약이 해지된 시점에는 이미 보증기간이 지나 이 사건 약관에 따른 보증사고에 해당하지 않게 되었으므로, 피고가 원고에게 이 사건 보증계약에 따라 임대차보증금을 지급할 의무는 없다.

3. 판단

가. 주위적 주장에 관한 판단

앞서 인정한 사실에다가 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 2023. 9. 6. D에게 임대차보증금 반환요청의 취지로 보낸 내용증명(갑 제7호증)의 기재에 의하면, 원고가 2023. 5. 26. D와 이 사건 임대차계약을 조건 없이 갱신할 것을 합의한 후, 2023. 8. 21.경 이 사건 주택에 체납으로 인한 압류등기가 되어 있음을 확인하여 임대차기간 종료일에 계약을 해지하고자 한다는 내용인 점, ② 위 내용증명은 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간이 지난 이후에 발송된 것인 점, ③ D이 작성해 준 임대차계약 종료확인서(갑 제13호증)는 D이 이 사건 임대차계약이 기간만료일(2023. 9. 3.)에 종료되었음을 확인한다는 내용이나, 이 사건 소송이 계속 중인 2024. 7. 26. 사후적으로 작성된 것에 불과하고, 그 내용만으로 원고와 피고 사이의 이 사건 보증계약에 따른 법률적 관계의 전제가 되는 사실을 선불리 인정할 수는 없는 점 등을 종합하여 보면, 갑 제7, 13, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 임대차계약의 임대차기간이 종료되기 2개월 전인 2023. 7. 3.까지 임대인인 D에게 갱신거절의

통지를 하였다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 이 사건 임대차계약이 임대차기간의 만료로 종료되었음을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 예비적 주장에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 임대차계약에 관하여 적법한 갱신거절의 통지가 있었다고 볼 수 없는 이상 이 사건 임대차계약은 임대차기간 이후에는 묵시적으로 갱신되었다고 봄이 타당하다.

그런데 이 사건 보증계약에 따른 보증기간은 2023. 10. 2.까지임은 앞서 본 바와 같고, 묵시적으로 갱신된 이 사건 임대차계약에 관하여 해지의 의사표시가 공시송달됨으로써 그 해지의 효력이 발생하였다고 볼 수 있는 2024. 1. 31.경에는 이 사건 보증계약에 따른 보증기간이 도과하였음은 역수상 명백하므로, 결국 이 사건 임대차계약상 임대차보증금반환채무는 이 사건 약관 제1조에 따라 피고가 부담하는 보증채무에 해당하지 않는다(또한, 이 사건 임대차계약이 묵시적으로 갱신되었다는 점에서도 이 사건 약관 제2조, 제6조 제2호에 따라 보증사고에 해당한다고 볼 수도 없다).

이에 대하여 원고는 피고가 이 사건 임대차계약에 따른 묵시적 갱신의 구속력을 이유로 이 사건 보증계약에 따른 보증채무의 이행을 거절하는 것이 신의성실의 원칙에 반한다고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 보증채무 이행 거절이 신의성실의 원칙에 반한다고 보기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(한편, 이 사건 쟁점은 이 사건 약관에서 정한 보증사고가 발생하였는지 여부이지 묵시적 갱신의 구속력과는 관련이 없다고 보이고, 원고가 근거로 드는 서울중앙지방법원 2021. 5. 25. 선고 2020가단5261441 판결은 임대차계약 기간 내에 사정변경을 이유로 한 임대차계약의 해지를 인정한 것으로서, 묵시적 갱신의 구속력에 관한 것이라고 볼 수 없고, 사정변경을 이유로 한 해지의 의사표시가 상대방에게 도달하였다는 점에서 이 사건과 사실관계도 상이하므로, 이 사건에 원용하기에 적절하지 않다).

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사박상훈

별지