

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2023다244871 보증채무금

원고, 피상고인 겸 상고인

주식회사 ○○○

소송대리인 법무법인(유한) 한별

담당변호사 김성민 외 4인

주위적 피고, 상고인 겸 피상고인

주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 산지

담당변호사 김영 외 7인

예비적 피고, 피상고인

주식회사 △△△

소송대리인 법무법인 청지

담당변호사 김명진 외 1인

원 심 판 결

서울중앙지방법원 2023. 5. 18. 선고 2022나51002 판결

판 결 선 고

2025. 5. 29.

주 문

원심판결 중 주위적 피고 주택도시보증공사의 패소 부분과 예비적 피고 주식회사 △△△에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

원고의 주위적 피고 주택도시보증공사에 대한 상고를 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 각 서면의 기재는 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2017. 8. 31.경 전세보증금이 264,000,000원으로 기재된 이 사건 전세계약서를 근거로 임차인 소외 1에게 210,000,000원의 주택자금대출을 실행하였다(이하 '이 사건 대출'이라 한다).

나. 주위적 피고 주택도시보증공사(이하 '피고 1 보증공사'라 한다)는 원고와 체결한 보증업무위탁 협약에 따라 이 사건 대출채무를 보증하였는데, 보증업무위탁 협약에 적용되는 전세금안심대출보증약관(이하 '이 사건 보증약관'이라 한다) 제30조 제2항 제7호는 특약주채무자가 '사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받았을 때'를 면책 사유로 정하고 있고, 제31조 제3호는 이 경우 특약보증금액 전액이 면책된다고 규정하고 있다.

다. 이 사건 전세계약서상 보증금은 264,000,000원이나, 소외 1은 임대인 소외 2에게 이 사건 대출을 통해 지급된 210,000,000원 외에 추가로 20,000,000원만을 보증금 명목으로 지급한 채 이 사건 주택에 입주하여 주민등록을 마치고 확정일자를 받았다.

라. 이 사건 대출금의 만기가 도래하였음에도 소외 1이 원고에게 대출금을 변제하지 아니하자, 원고는 피고 1 보증공사에 보증계약에 기한 사고통지를 하였다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 보증사고가 발생하였으므로 특별한 사정이 없는 한 피고 1 보증공사는 원고에게 보증금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 전세계약은 소외 1이 지급한 전세보증금 230,000,000원의 범위에서 유효하게 체결된 임대차계약이므로 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호에 따른 허위의 전세계약에 해당하지 않는다.

다. 다만 피고 1 보증공사의 이행거절 항변은 일부 이유 있다.

3. 피고 1 보증공사의 제1상고이유에 관한 판단

가. 약관은 신의성실의 원칙에 따라 해당 약관의 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하되, 개별 계약 당사자가 의도한 목적이나 의사를 참작하지 않고 평균적 고객의 이해가능성을 기준으로 객관적·확일적으로 해석하여야 한다. 그리고 특정 약관 조항을 그 목적과 취지를 고려하여 공정하고 합리적으로 해석하기 위해서는 특별한 사정이 없는 한 그 약관 조항의 문언이 갖는 의미뿐만 아니라 그 약관 조항이 전체적인 논리적 맥락 속에서 갖는 의미도 고려해야 한다(대법원 2021. 10. 14. 선고 2018다279217 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 전세보증금이 실제 지급금액과 다른 내용으로 정해진 이 사건 전세계약은 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호에서 정한 허위의 전세계약에 해당하여 피고 1

보증공사가 보증책임을 부담하지 않는다고 볼 수 있다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호는 '사기 또는 허위의 전세계약으로 보증부대출을 받았을 때'를 면책사유로 정하고 있을 뿐 그 전세계약의 전부가 허위일 것을 요구하지 않는다. 이 규정은 피고 1 보증공사가 진정하게 작성된 전세계약서에 따라 정상적으로 실행된 전세금대출에 대해 보증하기 위한 것이다. 이러한 약관의 문언 내용과 취지를 고려하면, 여기서 말하는 허위의 전세계약은 반드시 그 계약 내용 전부가 허위인 경우만을 의미한다고 보기 어렵고, 일부 허위가 있는 경우도 포함하는 것으로 해석된다.

2) 그런데 만일 전세계약의 내용 중 사소한 부분에 사실과 다른 부분이 있다고 하여 피고 1 보증공사가 면책된다고 해석하게 되면, 피고 1 보증공사의 보증을 믿고 대출을 실행한 원고와 같은 금융회사에 예상치 못한 손해가 발생할 우려가 있다. 그러므로 이와 같은 사정과 주택도시보증법에 따라 설립된 공법인인 피고 1 보증공사의 지위, 이 사건 전세금안심대출보증의 취지, 이 사건 보증약관 제31조 제3호에서 특약보증금액 전액에 대해 면책된다고 정한 점에다가 사기나 허위의 전세계약 대출로 인해 공적 재원인 기금이 부당 사용되거나, 적정하게 분배·사용되지 못하는 것을 방지할 현실적인 필요성 등을 함께 고려하면, 보증부대출의 근거가 된 전세계약의 허위성은 보증계약의 체결 여부 또는 보증범위 등에 영향을 미칠 수 있는 중요 사항에 대한 것이어야 한다고 봄이 타당하다.

3) 이 사건 전세보증금 액수가 실제로는 230,000,000원임에도 계약서에는 264,000,000원으로 기재되어 전세계약 내용에 일부 허위가 있는 것으로 볼 수 있다. 소외 1은 규정상 대출 가능한 금액보다 많은 금액을 대출받기 위해 실제 전세보증금보

다 부풀려 기재된 이 사건 전세계약서를 근거로 원고로부터 대출받은 것으로 보이고, 이는 피고 1 보증공사의 보증계약 체결 여부 또는 보증채무 범위 등에 영향을 미쳤다고 볼 수 있다. 또한 피고 1 보증공사가 소외 1의 구상금채무 등에 대한 담보로 소외 1의 전세보증금반환채권을 양수한 점을 고려하면, 전세보증금 액수는 보증사고 발생 시 구상금채권 변제의 실효성과 직접적인 관계가 있는 것이다. 결국 전세보증금 액수가 부풀려진 이 사건 전세계약은 중요 사항에 대해 허위가 있는 것으로서 이 사건 보증약관 제30조 제2항 제7호의 '허위의 전세계약'이라고 보아야 한다.

다. 그런데도 원심은 이 사건 전세계약이 전세보증금 230,000,000원의 범위에서 진정으로 체결된 임대차계약임을 들어, 전세보증금이 실제 지급금액과 다른 내용으로 정해진 이 사건 전세계약이 허위의 전세계약이라는 피고 1 보증공사의 면책항변을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 약관의 해석에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 원고의 제1상고이유에 관한 판단

이 부분 상고이유 주장은, 피고 1 보증공사가 보증책임을 부담함을 전제로 피고 1 보증공사의 이행거절 항변을 일부 받아들인 원심의 판단에 법리오해 등의 잘못이 있다는 것인데, 앞서 본 바와 같이 피고 1 보증공사가 보증책임을 부담한다고 단정할 수 없으므로 이를 전제로 한 이 부분 상고이유 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

5. 파기의 범위

주관적·예비적 공동소송은 동일한 법률관계에 관하여 모든 공동소송인이 서로간의 다툼을 하나의 소송절차로 한꺼번에 모순 없이 해결하는 소송형태로서 모든 공동소송

인에 대한 청구에 관하여 하나의 종국판결을 하여야 하므로 원심판결 중 피고 1 보증공사의 패소 부분이 위와 같은 이유로 파기되는 이상 예비적 피고 2 회사에 대한 부분도 함께 파기되어야 한다(대법원 2010. 11. 11. 선고 2010다32542 판결 등 참조).

6. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 1 보증공사의 패소 부분과 예비적 피고 2 회사에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 피고 1 보증공사에 대한 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노경필

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준

 대법관 이숙연