

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2026다200365 기타(금전)

원고(선정당사자), 피상고인

원고(선정당사자)

피고, 상고인

주택도시보증공사

소송대리인 법무법인(유한) 금성

담당변호사 부효준

원 심 판 결

서울중앙지방법원 2025. 12. 17. 선고 2025나8154 판결

판 결 선 고

2026. 5. 29.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 소액사건에서 구체적 사건에 적용할 법령의 해석에 관한 대법원 판례가 아직 없

는 상황에서 같은 법령의 해석이 쟁점으로 되어 있는 다수의 소액사건들이 하급심에 계속되어 있을 뿐 아니라 재판부에 따라 엇갈리는 판단을 하는 사례가 나타나고 있는 경우, 소액사건이라는 이유로 대법원이 법령의 해석에 관하여 판단을 하지 않은 채 사건을 종결하고 만다면 국민생활의 법적 안정성을 해칠 우려가 있다. 이와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 소액사건에 관하여 상고이유로 할 수 있는 '대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때'의 요건을 갖추지 않았다고 하더라도 법령해석의 통일이라는 대법원의 본질적 기능을 수행하는 차원에서 쟁점이 된 법령의 해석·적용에 관하여 판단할 수 있다(대법원 2004. 8. 20. 선고 2003다1878 판결, 대법원 2023. 10. 18. 선고 2019다266386 판결 등 참조).

이 사건에서는 서민의 주거안전망을 강화하고 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 주거복지 증진 등을 위한 각종 보증업무를 담당하는 피고의 전세보증금반환보증채무의 이행지체로 인한 지연손해금 발생의 기준이 되는 약관의 해석이 다투어지고 있고, 그 약관의 해석이 보증채권자인 다수 서민의 이해관계에 영향을 미치므로, 법령 해석의 통일을 위하여 이 쟁점에 관하여 아래와 같이 판단한다.

## 2. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고(선정당사자), 선정자 2(이하 함께 '원고들'이라 한다)는 임대인과 사이에 서울 강동구 소재 아파트에 관하여 임대차계약을 체결한 후, 2023. 5. 19. 피고와 사이에 위 임대차계약에 관한 임대차보증금 693,000,000원의 지급보증을 위한 전세보증금 반환보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하였다.

나. 이 사건 보증계약 약관(이하 '이 사건 약관'이라 한다)의 주된 내용은 다음과

같다.

1) 보증사고는 보증채권자가 임대차계약의 해지 또는 종료 후 1개월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우를 말한다(제6조 제1항 제1호).

2) 보증채권자가 보증채무의 이행을 청구할 경우에는 약관에서 정한 서류를 제출하여야 하고, 보증채권자가 약관에서 정한 서류 중 일부를 누락해 이행을 청구한 경우 피고는 서면으로 기한을 정해 서류보완을 요청할 수 있다(제8조 제1항, 제3항).

3) 보증채권자가 보증채무 이행청구를 접수한 경우 피고는 이행심사를 거친 후 보증채무의 전부 또는 일부를 이행하고, 피고는 보증채권자의 보증채무 이행 청구접수 일로부터 1개월(제8조 제3항에 따른 피고의 보완 요청이 있는 경우 그 보완을 완료한 때로부터 1개월) 이내에 보증금액을 지급한다(제9조 제1항).

4) 피고는 필요한 경우 전세목적물의 권리관계, 점유상황, 임대인의 이의제기, 면책사유 등을 심사하여 보증채무의 이행이 적절하지 않다고 판단하는 경우 보증채무의 전부 또는 일부의 이행을 거절하거나 유보한다(제9조 제2항). 피고에게 책임 없는 사유로 위 심사를 제9조 제1항의 기한 이내에 마치지 못한 경우 보증채권자에게 그 사유를 지급기한 이전에 알리고, 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행금액을 지급하거나 이행 여부를 결정한다(제9조 제3항).

5) 피고는 제9조 제1항 및 제3항의 지급기한 내에 정당한 사유 없이 보증채무 이행금액을 지급하지 않는 경우 그 지체된 날로부터 보증채무 이행금 지급일까지 상사법정이율에 따른 금액을 지연일수에 따라 배상한다(제9조 제4항).

다. 원고들은 위 임대차계약을 2023. 12. 26. 종료하기로 임대인과 합의하였음에도 임대인은 임대차계약 종료일로부터 1개월 이내에 원고들에게 임대차보증금을 반환하지

않았고, 이에 원고들은 2024. 2. 2. 이 사건 보증계약에서 정한 보증사고가 발생하였음을 이유로 피고에게 보증채무 이행청구를 하였다.

라. 피고는 2024. 3. 21. 원고들에게 전세보증금 이체확인증 또는 임대인이 발행한 영수증, 전세대출기관의 금융거래확인서 보관을 요청하였고, 원고들은 같은 날 곧바로 서류보관을 완료하였다. 피고는 2024. 4. 3. 원고들에게 임대차보증금 중 원고들이 미납한 관리비를 공제한 나머지 금액인 692,835,860원(이하 '이 사건 보증금'이라 한다)을 지급하였다.

마. 원고들은 피고가 이 사건 약관에 따라 이행 청구접수일로부터 1개월 이내에 원고들에게 이 사건 보증금을 지급할 의무가 있음에도 1개월이 지난 2024. 4. 3.에야 이 사건 보증금을 지급하였다는 이유로, 피고를 상대로 이 사건 보증금에 대한 이행 청구접수일로부터 1개월이 경과한 2024. 3. 3.부터 이 사건 보증금을 지급한 2024. 4. 3.까지 연 6%의 비율에 의한 지연손해금 등의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

### 3. 관련 법리

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·획일적으로 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 2018다 279217 판결 등 참조). 위와 같은 해석을 거친 후에도 약관 조항이 객관적으로 보아

다의적으로 해석되고 그 각각의 해석에 합리성이 있는 등 당해 약관의 뜻이 명백하지 않은 경우에는 고객에게 유리하게 해석해야 한다(대법원 2011. 9. 8. 선고 2009다 73295 판결 등 참조).

#### 4. 판단

가. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고는 이 사건 약관 제9조 제2항, 제3항에 정한 사유와 기한 및 절차에 따른 심사를 근거로 지급을 거절, 유보 혹은 지연할 수 있는 사정이 없는 한, 위 약관 제9조 제1항에 따라 보증채권자의 이행 청구접수일로부터(그 기한 내에 피고의 서류 보완 요청이 있으면 보완 완료일로부터) 1개월 이내에 보증금액을 지급해야 하고, 보증채권자의 이행 청구접수일로부터 1개월이 경과한 후 보증채권자에게 서류 보완 요청을 하였다면, 특별한 사정이 없는 한 이행 청구접수일로부터 1개월이 경과한 날부터 보증채무를 이행한 날까지 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 이 사건 약관은 보증채권자가 피고에게 보증채무 이행을 청구하면 1개월 이내에 보증금을 지급하여야 하고, 정당한 사유 없이 기한 내에 보증금을 지급하지 않는 경우 지연손해금을 지급하도록 정하고 있다. 다만 피고의 책임 없는 사유로 이 사건 약관 제9조 제2항의 심사를 기한 내에 마치지 못하여 보증금을 지급하지 못한 경우에는 지연손해금 발생과 관련한 예외를 규정하고 있다. 그런데 이 사건 약관에서는 피고가 보증채권자에게 이 사건 약관에 따른 보완 요청을 한 경우 그 보완 완료일로부터 1개월 이내에 보증금을 지급하는 것으로 정하고 있을 뿐이어서 보증채권자가 피고에게 보증채무 이행을 청구한 후 1개월이 경과하여 보완 요청을 한 경우에는 지연손해금이 발생하는지 여부가 명백하지 않다. 이는 약관 조항의 뜻이 명백하지 아니한 경우에 해

당하므로 고객인 보증채권자에게 유리하게 해석해야 한다.

2) 피고는 주택도시보증법 제16조에 따라 설립된 법인으로, 주거복지 증진 등을 위한 각종 보증업무를 함으로써 서민의 주거안전망을 강화하고 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다. 위 법에 근거한 피고의 업무인 전세보증금반환보증계약은 임대차계약이 종료되었을 때 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 임대차보증금의 반환을 책임지는 보증상품으로, 임차인에게 임대차보증금의 신속한 반환을 보장함으로써 이를 주된 자금원으로 삼는 서민의 주거지 이전에 단절과 불편이 없도록 하기 위한 것이므로, 전세보증금반환보증계약에 따른 보증채무는 지급요건을 충족하는 한 빠르게 이행되어야 할 필요가 있다.

3) 피고는 이러한 보증업무를 전문적으로 취급하는 지위에 있고, 이 사건 약관 제8조 제3항에 따라 피고가 보증채권자에게 보완 요청을 할 수 있는 서류는 그 누락 여부를 판단하는 데 장기간의 시간이 필요한 것으로는 보이지 않는다. 그럼에도 피고가 이행 청구접수일로부터 1개월이 지난 후에 보완 요청을 한 경우 지체책임을 부담하지 않는다고 해석한다면, 피고가 정당한 사유 없이 보증채무의 이행을 지체하고도 뒤늦게 보완을 요청하는 방법으로 손쉽게 지체책임에서 벗어날 수 있어 서민의 임대차보증금의 신속한 반환을 보장하려는 전세보증금반환보증계약의 취지에 맞지 않는다.

4) 피고는 필요한 경우 임대차목적물에 대한 권리관계, 점유상황, 임대인의 이의 제기, 면책사유를 심사할 수 있고, 책임 없는 사유로 이 사건 약관 제9조 제1항에서 정한 지급기한 내에 심사를 마치지 못한 경우에는 위 지급기한 이전에 그 사유를 알리고, 조사를 마친 날로부터 7일 이내에 보증채무 이행여부를 결정할 수 있다. 이처럼 이 사건 약관은 피고에게 책임 없는 사유로 이행이 지연된 경우에조차 피고가 지급

기한 이전에 그 사유를 알리는 방법으로써만 지체책임을 면할 수 있도록 규정하므로, 피고가 이행 청구접수일로부터 1개월 후에 보완 요청을 한 경우에는 달리 특별한 사정이 없는 한 이행 청구접수일로부터 1개월이 경과한 날부터는 지체책임을 부담하도록 해석하는 것이 관련 법령의 규정 및 취지와 약관 해석의 원칙에 부합하고, 이러한 해석이 피고에게 과도한 부담을 주는 것도 아니다. 다만 그 지체책임의 종기를 정함에 있어서는 피고의 지체된 서류 보완 요청에 대한 보증채권자의 보완 여부와 내용 및 시기 등을 참고할 수 있을 것이다.

나. 같은 취지에서 피고는 원고들에게 이 사건 보증금에 대하여 이행 청구접수일로부터 1개월이 경과한 2024. 3. 3.부터 피고가 보증채무를 이행한 2024. 4. 3.까지 연 6%의 비율에 의한 지연손해금 등을 지급할 의무가 있다고 본 원심의 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유 주장과 같이 대법원 판례에 상반된 판단을 하여 계약해석에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

## 5. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장          대법관          신숙희

주 심      대법관      천대엽

            대법관      서경환

            대법관      마용주

(선정자명단 생략)