

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2026다201978 보증금반환
원고, 피상고인 원고
소송대리인 변호사 박병주
피고, 상고인 주택도시보증공사
소송대리인 법무법인 송담
담당변호사 이장희
원 심 판 결 서울고등법원 2026. 1. 22. 선고 2024나2043004 판결
판 결 선 고 2026. 6. 24.

주 문

원심판결의 피고 패소 부분 중 지연손해금 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등
법원에 환송한다.
나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2021. 3. 7. 소외 1과 이 사건 부동산에 관해 임대차보증금 3억 4,000만원, 임대차기간 2021. 4. 8.부터 2023. 4. 7.까지인 이 사건 임대차계약을 체결하였다.

나. 원고는 피고와, 이 사건 임대차계약에 따라 임대인이 부담하는 임대차보증금 반환채무에 대해 피고가 보증채무를 부담하기로 하는 이 사건 보증계약을 체결하였다.

2. 보증채무 이행의무에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 원고가 소외 1을 대리한 소외 2에게 임대차계약의 갱신을 원하지 않는다는 의사를 표시함에 따라 이 사건 임대차계약은 2023. 4. 7. 종료하였고, 피고는 원고에게 이 사건 보증계약에 따른 보증채무를 이행할 의무가 있다고 판단하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판단에 상고이유 주장과 같이 동시이행항변권에 관한 석명의무 위반, 대리행위에서 현명의 방식에 관한 법리오해, 심리미진 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 보증채무 중 지연손해금에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로, 피고가 이 사건 보증계약에 따라 원고에게 임대차보증금 상당의 보증채무액 3억 4,000만원에 더하여 이에 대한 2023. 10. 14.부터의 지연손해금도 지급할 의무가 있다고 판단하였다.

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

임대인의 원고에 대한 임대차보증금 반환의무는 이 사건 임대차계약에서 발생하였고, 피고의 원고에 대한 보증채무 이행의무는 이 사건 보증계약에서 발생하였다. 그러

나 피고의 원고에 대한 의무는 형식적으로는 이 사건 보증계약에 따른 지급의무이지만, 그 실질은 이 사건 임대차계약에 따른 임차보증금 반환의무의 변형에 불과하여 임대인의 의무와 동일하다고 볼 수 있다. 또한 이 사건 보증계약에 적용되는 이 사건 약관 제10조 제1항은 피고의 보증채무 이행의무와 원고의 임차목적물 인도의무가 동시이행관계에 있다고 정하고 있다. 이러한 사정을 종합하면, 원고의 임대인에 대한 임차목적물 인도의무와 피고의 보증채무 이행의무는 별개의 계약에서 발생한 의무이지만, 쌍무계약에 있어서 쌍방의 채무가 동시이행관계에 있는 경우와 동일하게 볼 수 있다.

따라서 원고가 임대인에게 이 사건 부동산을 인도하거나 그 이행을 제공할 때까지 피고로서는 보증채무를 이행하지 않더라도 그 지체책임을 지지 않는다. 이는 지체책임의 면책을 주장하는 자가 상대방의 이행청구에 대하여 동시이행의 항변권을 재판상 또는 재판 외에서 행사하여야만 발생하는 것은 아니다(대법원 2024. 2. 29. 선고 2023다289720 판결 등 참조).

기록상 이 사건 부동산의 인도나 그 이행제공이 있었다는 점에 관한 자료를 찾아볼 수 없다. 그런데도 원심은 이에 관한 아무런 심리 없이 피고에 대하여 보증채무의 이행지체에 따른 지연손해금의 지급을 명하였다. 이러한 원심판단에는 동시이행관계에 있는 채무의 이행지체책임에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

원심판결의 피고 패소 부분 중 지연손해금 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 노경필

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준

 대법관 이숙연