

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2011다4162 보험금
원고, 상고인	원고 소송대리인 변호사 김장생
원고보조참가인	농업협동조합중앙회 소송대리인 법무법인 김해앤세계 담당변호사 이원기
피고, 피상고인	대한주택보증 주식회사 소송대리인 법무법인 우리하나로 담당변호사 정재형 외 8인
원 심 판 결	광주고등법원 2010. 12. 1. 선고 2010나3888 판결
판 결 선 고	2011. 6. 24.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고 보조참가인이, 그 나머지 부분은 원고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 원고 보조참가인의 상고이유보충서는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 본다.

1. 「주택법」 제77조, 「주택법 시행령」(2008. 6. 20. 대통령령 제20849호로 개정되기 전의 것) 제106조 제1항 제1호 가목, 「주택공급에 관한 규칙」(2008. 12. 31. 국토해양부령 제84호로 개정되기 전의 것) 제7조 제1항에 의하면, 주택건설 사업주체(이하 '사업주체'라고 한다)가 착공과 동시에 입주자를 모집하기 위하여는 대한주택보증 주식회사가 제공하는 주택분양보증을 받아야 한다. 이러한 주택분양보증제도가 마련된 취지는 사업주체가 주택의 완공 이전에 분양을 함으로써 발생하는 분양계약상의 의무를 이행하지 못할 위험으로부터 주택을 공급받고자 하는 선의의 수분양자를 보호하기 위한 것이다. 이러한 주택분양보증제도의 취지에 비추어 보면, 금융기관으로부터 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 사업주체에 대하여 주택 공사자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자는 특별한 사정이 없는 한 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자에 해당한다고 할 수 없고, 나아가 주택분양보증계약의 약관에서 '주채무자가 주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무'에 관하여 대한주택보증 주식회사가 보증채무를 이행하지 아니한다는 취지로 규정하고 있는 경우, 그는 바로 약관에서 정하는 '주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자'에 해당한다고 해석된다.

2. 원심판결 이유 및 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유에 의하면, 피고는 2007. 6. 25.경 주식회사 대동종합건설(이하 '대동중건'이라 한다)과 사이에 대동중건이 시행사로

서 분양하는 사천시 사남면 월성리 산 28-1 소재 대동 다:숲 아파트(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)에 관하여 주택분양보증계약(이하 '이 사건 보증계약'이라 한다)을 체결하고 그 보증서를 발급한 사실, 원고는 2008. 6. 12. 대동중건과 사이에 이 사건 아파트 중 108동 (이하 생략)를 분양대금 336,500,000원에 분양받기로 하는 계약(이하 '이 사건 분양계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 무렵 이 사건 아파트뿐만 아니라 대동중건이 역시 시행하여 분양하였던 경산시 사동 소재 아파트의 분양실적이 저조한 사정 등의 이유로 대동중건의 자금사정이 좋지 않았던 사실, 대동중건의 공동대표이사였던 소외 1과 소외 2 등 대동중건의 임원들은 이러한 자금 부족을 타개하기 위하여 2008년 6월 경부터 2008년 8월경 사이에 경산시 사동 소재 아파트의 분양과 관련하여 223명의 허위의 수분양자들을 모집하여 금융기관으로부터 200억 원 상당의 중도금을 대출받아 대동중건의 은행 계좌로 입금하게 한 범죄사실로 유죄의 확정판결을 받은 사실, 대동중건의 경영진은 이 사건 아파트에 대해서도 차명분양 등을 추진하면서 준공 후 대동중건이 명의대여자들의 대출금을 상환하는 내용의 계획서를 작성하기도 한 사실, 위 형사사건 수사과정에서 압수된 "도급조건부계약 및 일반차명계약 현황(2008. 10. 15. 기준)"이라는 대동중건의 내부 문건에는 이 사건 분양계약이 '대물'로 분류되고 계약자란에 '원고(동양제철화학)'으로 기재되어 있는 사실, 원고는 이 사건 분양계약 당시 전남 화순군에 위치한 주식회사 원체하우징(이하 '원체하우징'이라 한다)에서 상무이사란 직책으로 근무하고 있었으며, 원고의 주거지는 광주광역시로서 이 사건 아파트의 소재지와는 거리가 먼 사실, 원체하우징은 주식회사 동양제철화학(이하 '동양제철화학'이라 한다)으로부터 창호 제품 등을 구입하여 시공하는 업체이고, 동양제철화학은 대동중건의 협력업체로서 대동중건에 상당한 채권을 가지고 있었던 사실, 원고가 분양받은 아파트

의 분양계약금 16,825,000원과 배란다 확장비용 계약금 500,000원은 원고가 납부한 것이 아니라, 원체하우징이 대동중건의 계좌로 직접 송금한 사실, 원고는 2008. 6. 12. 농업협동조합중앙회로부터 대출을 받아 중도금 등을 분양대금 입금계좌로 송금하게 한 사실, 한편 이 사건 보증계약 약관 제4조 제1항 제2호는 주채무자가 대물변제, 차명, 이중계약 등 주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무에 관하여 피고는 보증채무를 이행하지 아니한다고 규정하고 있는 사실을 알 수 있다.

위와 같은 이 사건 아파트 분양사업의 사업주체인 대동중건과 그 협력업체인 동양제철화학 및 수분양자인 원고와의 관계, 이 사건 분양계약 체결 당시의 대동중건의 자금사정, 이 사건 분양계약 이외에 대동중건이 체결한 다른 분양계약들의 내용, 이 사건 분양대금의 출처, 원고의 주거관계 등에 비추어, 원고는 원체하우징 또는 동양제철화학이 중도금 등의 대출을 통하여 대동중건에 사업자금을 지원하여 줄 것을 주된 목적으로 하여 대동중건과 분양계약을 체결함에 있어서 원체하우징 또는 동양제철화학에 수분양자 명의를 대여하여 준 것이라고 봄이 상당하므로, 앞서 본 법리에 비추어 원고는 주택분양보증제도에 의하여 보호되는 선의의 수분양자라고 할 수 없고, 이 사건 보증계약 약관 제4조 제1항 제2호에서 정하는 '주택공급에 관한 규칙에 의한 정상계약자가 아닌 자'에 해당한다고 볼 수 있다. 따라서 피고는 원고에 대하여 이 사건 보증계약에 기한 분양보증 책임을 지지 아니한다.

원심판결 이유 중에는 일부 미흡한 부분이 있으나, 원심이 원고를 주택분양보증제도에 의하여 보호되는 선의의 수분양자라고 할 수 없다는 취지에서 피고의 분양보증 책임을 부정한 것은 결과적으로 정당하다.

원심판결에는 주택분양보증 책임의 범위 내지 약관해석에 관한 법리를 오해하는 등

의 위법이 없다.

3. 그러므로 상고를 기각하고, 상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고 보조참가인이, 그 나머지는 원고가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	양창수
주 심	대법관	김지형
	대법관	전수안
	대법관	이상훈