

■ 화제의 판결 ■

주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자의 범위

[대상판결 : 대법원 2013. 7. 12. 선고 2011다87914 판결]

1. 판결의 취지

금융기관으로부터 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 "사업주체에게 주택 공사자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자"는 특별한 사정이 없는 한 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자에 해당한다고 할 수 없다.

어떠한 수분양자가 "사업주체에게 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자"인지는 분양계약의 체결 시기, 당시 당해 주택의 분양상황 및 사업주체 등의 자금 사정, 그 수분양자와 사업주체 내지 관련 업체와의 인적 관계, 분양대금의 출처와 지급관계, 특히 분양계약금의 출처가 사업주체 등과 관련되어 있는지 및 수분양자가 자기 자금으로 출연한 분양대금이 있는지, 당해 주택과 관련하여 사업주체 등이 허위 내지 차명계약 체결에 개입한 흔적이 있는지, 수분양자의 거주관계, 자력 및 당해 주택의 투자가치 등에 비추어 그 수분양자가 실제로 분양을 받을 만한 합리적인 동기가 있었는지 등을 종합적으로 고려하여 판단할 것이다.

2. 사실관계

피고는 2006년 7월 21일 D회사가 시행하고 E회사가 시공하는 아파트를 분양 받은 후 계약금은 시행사인 D회사로부터 차용하여 납입하고, 중도금은 금융기관으로부터 차용하여 납입하였습니다. 이후, E회사가 부도를 내고 변경된 시공사마저 부도를 내자, 원고(대한주택보증 주식회사)는 2009년 2월 5일 분양보증계약 약관에서 정한 보증사고가 발생한 것으로 처리하였습니다. 이에 피고는 원고에게 보증금의 지급을 구하였고, 원고는 피고가 "사업주체에게 사업자금을 지원하여

주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자"라는 이유로 그 지급을 거절하며 채무부존 재확인 소송을 제기하였습니다.

3. 소송의 경과

원심 법원은 ① 시행사인 D회사가 분양률을 높이기 위해 계약금을 대납해주는 조건으로 분양을 진행한 점 ② 이 사건 아파트의 분양가가 저렴하여 전매차익을 얻기 위해 아파트를 구매할 동기가 있어 보이는 점 ③ 피고가 금융기관으로부터 차용한 중도금 대출이자를 매월 납부한 점 ④ 분양계약 체결 당시 시행사인 D회사나, 시공사인 E회사가 자금난이 있었다는 자료도 없는 점을 근거로 원고의 주장을 배척하였습니다.

그러나 대법원은 ① 피고가 분양계약 당시 시공사인 E회사의 직원이었던 점, ② 피고가 D회사로부터 차용한 계약금은 실제 E회사의 자금이었다는 점 ③ 분양계약 체결 당시 E회사는 자금난이 있었고 실제 3개월 후에 부도가 난 점 ④ 사업시행 초기부터 분양률이 저조하여 전매차익을 기대하기 어려운 점 ⑤ 중도금 대출이자는 분양보증사고 발생일 이후 납부된 것이고, 그 밖에 피고가 자기 자금으로 출연한 분양대금은 전혀 없는 점 등의 사정을 근거로 원고의 주장을 배척한 원심판결을 파기하였습니다.

4. 판결의 의의

대규모 미분양아파트의 매각과정에서 시공사 임직원 등 '관련자'들이 분양 받은 아파트가 대한주택보증(주)의 보증대상에 해당하는지 여부에 대해 다툼이 있어 왔으나, 대법원은 최근 판결을 통해 '관련자'들이 분양 받은 아파트가 주택분양보증제도의 보호대상이 되지 않는다는 취지로 입장을 정리하였습니다(대법원 2011. 6. 24. 선고 2011다4162 판결). 위 대법원 판결은 '선의의 수분양자'와 '관련자'들을 구분하는 기준을 '아파트 분양계약 체결의 주된 목적'으로 정하고 있습니다. 즉, '관련자'들의 경우, 아파트를 분양 받은 주된 목적이 '금융기관으로부터 계약금 또는 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 사업주체에게 주택 공사자금 등 사업자금을

지원하여 주는 것'이라는 이유로 주택보증대상에서 제외해야 한다는 것입니다. 다만, 위 대법원 판결에 대해서는 아파트를 분양 받은 자의 주관적 동기를 판단하는 기준이 불명확하여 주택보증과 관련된 법률관계의 불안정성을 초래한다는 비판이 제기되었습니다.

이에 대상판결은 아파트를 분양 받은 자의 주관적 동기(시공사 등에게 자금을 융통해주기 위한 의도로 분양계약을 체결하였는지 여부)를 판단할 수 있는 구체적인 기준을 제시하였다는 점에서 그 의미가 있습니다. 또한 대상판결은 수분양자의 거주관계 뿐만 아니라 당해 주택의 투자가치도 고려요소로 제시하여, 시공사 등의 임직원이 거주 목적이 아닌 전매차익을 목적으로 분양계약을 체결하였음을 입증하는 경우 주택보증의 보증대상에 해당할 수 있는 가능성을 제시하였다는 점에서도 그 의의를 찾을 수 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2013. 7. 12. 선고 2011다87914 채무부존재확인 판결](#)