

## 대 법 원

### 제 3 부

### 판 결

사 건 2011다87914 채무부존재확인  
원고, 상고인 대한주택보증 주식회사  
피고, 피상고인 피고  
원 심 판 결 서울고등법원 2011. 9. 29. 선고 2011나520 판결  
판 결 선 고 2013. 7. 12.

### 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

### 이 유

상고이유에 대하여 판단한다.

1. 사업주체가 주택의 완공 이전에 분양을 함으로써 발생할 수 있는 분양계약상의 의무를 이행하지 못할 위험으로부터 주택을 공급받고자 하는 선의의 수분양자를 보호하기 위한 주택분양보증제도의 취지에 비추어 보면, 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 자는 특별한 사정이 없는 한 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자에 해당한다고 할 수 없고, 나아가 주택분양보증계약의 약관에서 '주채무자가 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무'에 관하여 보증회사가 보증채무를 이행하지 아니한다는 취지로 규정하고 있는 경우, 그는 바로 약관에서 정하는 '정상계약자가 아닌 자'에 해당한다고 보아야 한다(대법원 2011. 6. 24. 선고 2011다4162 판결 등 참조). 여기서 어떠한 수분양자가 사업주체에게 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 하여 분양계약을 체결한 자나 그에게 분양계약 명의를 대여한 자인지는 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. 원심은, 원고와 주식회사 알투엔건설(이하 '알투엔건설'이라 한다)은 2006. 3. 31. 알투엔건설이 시행하고 주식회사 세창(이하 '세창'이라 한다)이 시공하는 이 사건 아파트에 관하여 이 사건 분양보증계약을 체결한 사실, 피고는 2006. 7. 21. 알투엔건설과 사이에 피고가 이 사건 아파트 (동호수 생략)(이하 '이 사건 세대'라 한다)를 4억 1,811만 원[계약금 4,180만 원, 중도금 2억 9,260만 원(4,180만 원씩 7회 분할 지급), 잔금 8,371만 원]에 분양받는 내용의 이 사건 분양계약을 체결한 사실, 피고는 2006. 8. 25. 알투엔건설로부터 1,000만 원을 차용하여 계약금 중 일부로 이 사건 아파트의 분양대

금 입금계좌(이하 '이 사건 계좌'라 한다)로 납입하였으며, 알투엔건설이 같은 날 피고를 대신하여 나머지 계약금 3,180만 원은 이 사건 계좌로 납입한 사실, 피고는 2006. 8. 29. 농협중앙회와 이 사건 분양계약의 중도금 중 2억 5,000만 원을 대출받기로 약정한 후 농협중앙회로부터 1차 내지 5차 중도금 전액과 6차 중도금 중 4,100만 원 등 합계 2억 5,000만 원을 대출받아 이 사건 계좌로 송금하는 방법으로 납입한 사실, 한편 세창이 부도를 냄에 따라 2007. 2. 8. 이 사건 아파트의 시공사가 수산건설 주식회사 및 정토종합건설 주식회사로 변경되었으나, 수산건설 주식회사도 2009. 1. 3.경 부도를 낸 사실, 이에 원고가 2009. 2. 5. 이 사건 분양보증계약 약관에서 정한 보증사고가 발생한 것으로 처리하고 그 후 수분양자들에 대한 분양보증 이행방법을 환급이행으로 결정한 사실 등 판시 사실을 인정한 다음, 이 사건 분양계약 체결 무렵 알투엔건설은 분양률을 높이기 위해 계약금 중 일부를 알투엔건설이 대납해주는 조건으로 분양을 진행하고 있었던 점, 이 사건 아파트의 분양가가 인근에 분양예정이던 다른 아파트에 비해 저렴하고 분양권 전매도 가능하여 피고로서는 이 사건 아파트를 구매할 만한 동기도 있어 보이는 점, 피고가 위 농협중앙회 중도금 대출이자를 매월 납부해 온 점, 이 사건 분양계약 체결 당시 알투엔건설이나 세창이 자금난으로 사업 시행이 곤란한 상황에 직면하였다고 볼 만한 자료가 없는 점 등 판시 사정에 비추어, 피고가 허위나 차명 등 비정상적인 방법으로 이 사건 분양계약을 체결하였다고 인정하기 어렵다고 판단하고, 그에 따라 피고는 정상계약자가 아니므로 피고에 대하여는 분양보증의무를 부담하지 아니한다는 원고의 주장을 배척하였다.

3. 그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

기록에 따르면, ① 이 사건 분양보증계약 약관 제4조 제1항 제2호는 주채무자가 대

물변제, 차명, 이중계약 등 정상계약자가 아닌 자에게 부담하는 채무에 대하여는 보증 채무를 이행하지 아니한다고 규정하고 있고, 피고를 비롯한 수분양자들이 알투엔건설과 체결한 분양계약서 제7조도 같은 취지로 규정하고 있는 사실, ② 총 142세대의 주상복합건물인 이 사건 아파트는 당초 입주자 모집공고에 정해진 분양일정이 끝난 2006. 4. 말까지도 불과 20여 세대만이 분양 계약금을 납부하는 등 분양실적이 극히 부진한 상태였고, 이에 알투엔건설과 세창은 수분양자들로부터 계약금 중 500만 원 내지 1,000만 원만을 직접 지급받고 나머지 계약금은 세창이 대여한 자금으로 알투엔건설이 우선 대납한 다음 수분양자들로부터 잔금과 함께 지급받는 조건으로 분양계약자를 모집하기로 합의한 사실, ③ 이 사건 분양계약이 체결된 2006. 7. 21. 피고는 알투엔건설에서 1,000만 원을 계좌이체로 받아 이 사건 계좌로 이체하였고, 같은 날 알투엔건설은 피고를 대신하여 나머지 계약금 3,180만 원을 직접 이 사건 계좌로 이체함으로써 이 사건 분양계약금이 모두 납부된 것으로 처리하였는데, 사실 알투엔건설이 피고에게 이체한 1,000만 원은 같은 날 세창에서 계좌이체로 받은 2,000만 원 중 일부이고, 알투엔건설이 이 사건 계좌에 직접 이체한 3,180만 원 역시 앞서 본 합의에 따라 같은 날 세창에서 차용한 1억 8,720만 원 중 일부로서, 이 사건 분양계약금 4,180만 원은 실제로 모두 세창에서 나온 자금인 사실, ④ 알투엔건설은 2006. 7. 26. 이 사건 계좌에서 자금을 인출하여 위 차용금 1억 8,720만 원을 세창에 변제하였는데, 그 후 2006. 8. 25. 세창에서 1억 4,320만 원을 추가로 차용하여 그 중 앞서 대납한 액수와 동일한 3,180만 원을 이 사건 세대(동호수 생략) 명의로 다시 이 사건 계좌로 이체한 사실, ⑤ 이 사건 분양계약 당시 알투엔건설과 세창은 모두 자금 사정이 그리 좋지 아니하였고, 이 사건 아파트의 분양률도 극히 저조하여 사업시행 초기부터 수분양자들

명의의 중도금 대출 없이는 사업추진이 어려운 상황이었으며, 결국 세창은 이 사건 분양계약이 체결되고 약 3개월이 지난 2006. 10. 31.경 부도를 내고 이 사건 아파트 신축공사를 중단한 사실, ⑥ 한편 세창은 이 사건 아파트 신축공사와 관련한 알투엔건설의 대출금채무를 연대보증하여 이 사건 아파트의 분양대금을 알투엔건설과 공동으로 관리하고 있었는데, 피고는 당시 세창의 개발사업팀 과장으로 재직하면서 이 사건 아파트의 현장관리 및 분양대금관리 업무를 직접 담당하고 있었기 때문에 이 사건 아파트의 분양상황 등을 잘 알고 있었을 뿐 아니라 앞서 본 알투엔건설과 세창과의 자금거래를 직접 성사시키기도 하는 등 이 사건 아파트의 분양에 밀접한 이해관계를 가지고 있었던 사실, ⑦ 알투엔건설은 계약금을 대납한 다른 수분양자들로부터는 그 대납사실 및 잔금을 지급할 때 변제하겠다는 내용을 기재한 대납확인서를 받았음에도 피고로부터는 차용증은 물론 대납확인서도 받지 않았고, 원고가 피고에 대한 보증책임 이행을 거절하자 비로소 위 1,000만 원 및 3,180만 원에 관한 금전대여사실 확인서를 피고에게 작성해 준 사실, ⑧ 피고는 분양보증사고가 발생한 이후 농협중앙회에 몇 차례 중도금 대출이자를 납부한 적이 있을 뿐, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약금은 모두 세창에서 나온 자금으로 납부되었고, 중도금도 농협중앙회로부터 대출받은 2억 5,000만 원만 납부하고 나머지는 납부하지 아니하는 등 피고가 자기 자금으로 출연한 분양대금은 전혀 없었고, 위와 같이 중도금 2억 9,260만 원 중 일부만이 지급되었음에도 알투엔건설은 피고에게 나머지 중도금의 지급을 독촉한 적이 없었던 사실, ⑨ 서울에 주소를 둔 피고가 거주할 목적으로 마산시에 있는 이 사건 세대를 분양받은 것은 아닌 데다가 이 사건 아파트는 위와 같이 사업시행 초기부터 분양률이 저조하여 장차 분양권의 전매 수익 등 투자가치를 기대하기도 어려웠던 사실 등을 알 수 있다.

위와 같은 이 사건 분양계약의 체결 시기, 그 당시 이 사건 아파트의 분양 현황과 시행사인 알투엔건설 및 시공사인 세창의 자금 사정, 피고가 세창의 임직원으로서 이 사건 아파트의 현장관리 및 분양대금관리를 담당하면서 세창으로 하여금 알투엔건설에 분양계약금 지원 명목으로 금원을 대여하도록 하는 등 세창 및 알투엔건설과 특별한 인적 관계에 있었을 뿐만 아니라 이 사건 아파트의 분양에도 밀접한 이해관계를 가지고 있었던 점, 이 사건 분양계약에 따라 납입된 분양대금의 출처 및 그 지급관계, 특히 계약금은 모두 세창의 자금으로 납입되었고, 피고가 자기 자금으로 출연한 분양대금이 없는 점, 알투엔건설이 분양계약금 명목으로 세창으로부터 차용하여 이 사건 계좌에 이체한 자금은 며칠 안에 다시 인출되어 세창에 반환되었고 더구나 이 사건 세대의 경우에는 알투엔건설이 대납하기로 한 계약금이 거둬 입금되는 등 알투엔건설이 대납하였다는 계약금조차 실질적으로 납부된 것으로 보기도 어려운 점, 그밖에 피고가 이 사건 세대를 실제로 분양받을 만한 합리적인 동기가 있었다고 보이지 않는 점 등의 여러 사정을 종합하여 보면, 피고는 농협중앙회로부터 중도금 대출을 받아 분양대금을 납부하는 등의 방법으로 알투엔건설에 이 사건 아파트 공사자금 등 사업자금을 지원하여 주는 것을 주된 목적으로 이 사건 분양계약을 체결하였거나 알투엔건설에 분양계약 명의를 대여한 것이라고 봄이 상당하다.

그렇다면 앞서 본 법리에 비추어 피고는 주택분양보증제도의 보호대상이 되는 선의의 수분양자라고 할 수 없고, 나아가 이 사건 분양보증계약 약관 제4조 제1항 제2호에서 정한 '정상계약자가 아닌 자'에 해당하므로, 원고는 피고에게 이 사건 분양보증계약에 따른 분양보증책임을 지지 않는다고 할 것이다.

그럼에도 이와 달리 원심은 피고가 이 사건 분양보증계약 약관에서 정한 '정상계약

자가 아닌 자'에 해당한다는 원고의 주장을 그 판시와 같은 이유만으로 배척하였으니, 이러한 원심판결에는 주택분양보증책임의 범위나 약관 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            김   신

                      대법관            민일영

주    심            대법관            이인복