

대 전 지 방 법 원

제 1 2 민 사 부

판 결

사 건 2018가합102328 분양보증금 지급 청구

원 고 1. A 주식회사

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

원고들 소송대리인 법무법인 대원씨앤씨

담당변호사 서진희

피 고 주택도시보증공사

소송대리인 법무법인 유일

담당변호사 정호길

변 론 종 결 2018. 12. 13.

판 결 선 고 2019. 1. 17.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고 A 주식회사(이하 '원고 회사'라 한다)에게 203,248,000원, 원고 B에게 55,932,660원, 원고 C에게 35,990,180원, 원고 D에게 29,990,180원, 원고 E에게 35,900,180원, 원고 F에게 35,990,180원과 위 각 돈에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

가. 분양보증계약의 체결

1) 합자회사 G(이하 'G'이라 한다)은 2015년경 당진시 H 토지에 아파트 381세대, 상가 10세대 규모의 공동주택(이하 위 아파트 부분을 '이 사건 각 아파트'라 하고, 위 상가 부분을 '이 사건 각 상가'라 하며, 이를 합하여 '이 사건 공동주택'이라 한다)을 신축, 분양하는 사업의 시행 및 그 신축공사를 시공한 회사이다.

2) G은 2015. 7. 1. 피고와 사이에 이 사건 각 아파트 및 이 사건 각 상가에 관한 각 주택분양보증계약(이하 이 사건 각 상가에 관한 주택분양보증계약을 '이 사건 분양보증계약'이라 한다)을 체결하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

보증세대	보증금액(원)	보증기간	보증채권자	보증서번호
아파트	49,966,350,000	입주자모집공고 승인일부터	입주예정자	I

381세대		소유권보존등기일(사용검사 포함)까지		
상가 10세대	1,764,006,300	입주자모집공고 승인일부터 소유권보존등기일(사용검사 포함)까지	입주예정자	J

3) 한편 이 사건 분양보증계약은 주채무자인 G이 부도·파산·사업포기 등으로 이 사건 각 상가에 관한 분양계약을 이행할 수 없게 된 경우 피고가 그 분양이행 또는 수 분양자들이 납부한 계약금 및 중도금의 환급이행을 보증하는 것을 주된 내용으로 하고, 이 사건 분양보증계약 약관 제2조(보증채무의 성립)는 피고의 보증채무는 '주채무자가 보증서 발급일부터 2월 이내에 입주자모집공고 승인을 얻은 때(상가의 경우에는 신고한 때를 말한다)'에 유효하게 성립한다고 규정하고 있다.

나. 분양계약의 체결

1) 원고 회사는 2015. 9. 15. G과 사이에 원고 회사가 이 사건 각 상가 전체를 매매대금 950,000,000원에 매수하되, 이 사건 각 상가에 관한 G의 분양업무를 대행하여 이를 제3자에게 분양할 수 있도록 정한 내용의 계약을 체결하고, 같은 날 계약금 200,000,000원을, 2016. 7. 13.경 중도금의 일부로 3,248,000원을 G에게 각 지급하였다.

2) 위 계약에 따라 원고 회사가 이 사건 각 상가에 관한 분양대행 업무를 수행한 결과, 원고 B, C, D, E, F와 G 사이에 이 사건 각 상가 에 관한 각 분양계약이 체결되었고, 이들은 그 각 분양계약에 따른 일부 분양대금을 G에게 각 지급하였는데, 그 구체적인 내용은 아래와 같다.

원고명	계약일	상가 호수	분양가액(원)	지급액(원)
B	2016. 4. 4.	K호	279,663,300	55,932,660
C	2016. 5.경	L호	279,500,900	35,990,180
D	2016. 5. 30.	M호	279,500,900	29,990,180
E	2016. 5.경	N호	279,500,900	35,900,180

F	2016. 5.경	O호	279,500,900	35,990,180
---	-----------	----	-------------	------------

다. 분양보증사고의 발생

그런데 이후 G이 경영악화로 인하여 부도 처리되었고, 이에 따라 이 사건 각 상가를 포함한 이 사건 공동주택의 신축공사가 중단되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 13호증, 을 1, 2호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

상가에 관한 입주자모집공고를 관할관청에 신고하는 것은 상가에 관한 입주자모집공고를 함에 있어 형식적인 요건에 불과하므로 G이 이 사건 각 상가에 관한 입주자모집공고를 관할관청에 신고하지 않았다고 하더라도 이 사건 각 아파트의 입주자모집공고에 대한 승인을 얻은 이상 이 사건 분양보증계약에 따른 피고의 보증채무가 유효하게 성립한다. 그런데 G이 부도 처리되어 이 사건 각 상가의 신축공사가 중단됨에 따라 원고들과 G과 사이에 체결된 이 사건 각 상가에 관한 각 분양계약이 이행될 수 없게 되었는바, 이는 이 사건 분양보증계약에서 정한 분양보증사고가 발생한 것이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 분양보증계약에 따른 보증채무의 이행으로 청구취지 기재의 각 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

이 사건 분양보증계약에 따른 피고의 보증채무는 주채무자인 G이 '보증서 발급일부터 2월 이내에 입주자모집공고 신고를 한 때'에 유효하게 성립하는데, G이 그 입주자모집공고를 관할관청에 신고한 사실이 없으므로 피고의 보증채무가 성립하지 않는

다.

3. 판단

가. 살피건대, 이 사건 분양보증계약에서 피고의 보증채무는 '주채무자인 G이 보증서 발급일부터 2월 이내에 이 사건 각 상가에 관한 입주자모집공고를 신고한 때'에 유효하게 성립하는 것으로 정하고 있음은 앞서 본 바와 같다. 그리고 주택법 제54조에서 사업주체가 입주자를 모집함에 있어 주택의 경우는 관할관청의 승인을 받고, 복리시설의 경우는 관할관청에 신고하도록 규정하고 있고, 위 주택법에 따른 주택공급에 관한 규칙 제62조에서 사업주체에게 주택에 관한 입주자모집공고의 승인과 별개로 일반에게 공급하는 복리시설의 입주자를 모집하는 경우에는 입주자모집 5일 전까지 위 규칙에서 정한 서류를 갖추어 관할관청에 신고하도록 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때 이 사건 분양보증계약에서 위 주택법 및 동법 규칙에서 정하고 있는 상가 입주자모집공고의 신고를 보증채무의 성립 요건으로 정하고 있는 것이 원고의 주장과 같이 상가 입주자모집에 관한 형식적 요건을 요구하는 것에 불과하여 보증채무의 성립에 아무런 영향이 없는 사항에 불과하다고 보기는 어렵다고 할 것이다. 따라서 이 사건 분양보증계약에 따른 피고의 보증채무가 성립하기 위해서는 이 사건 각 아파트에 관한 입주자모집공고의 승인과는 별개로 G이 이 사건 각 상가에 관한 입주자모집공고를 관할관청인 당진시장에게 신고하였을 것이 요구된다고 봄이 상당하다.

나. 그런데 갑 15호증의 기재에 의하면 G이 작성한 이 사건 각 상가에 관한 입주자모집공고문에 "주택공급에 관한 규칙 제16조에 따라 당진시청 P(2015. 4. 30.)로 입점자 모집신고"라는 내용이 기재되어 있는 사실이 인정되기는 하나, 다른 한편으로 을 3호증의 기재 및 이 법원의 당진시장에 대한 사실조회결과에 의하면 G은 이 사건 각

상가에 관한 입주자모집공고를 함에 있어 당진시장에게 이를 신고하지 아니한 사실이 인정되므로, 결국 이 사건 분양보증계약에 따른 피고의 보증채무는 유효하게 성립하지 않았다고 봄이 상당하다.

다. 따라서 이와 다른 전제에 있는 원고들의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 모두 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 남동희

판사 오선아

판사 박성수