

부동산 금융에 있어서 보증과 보험 구별

허지행 박사(주택도시보증공사 홍보실장)

- ▶ 이 연구는 금융적 관점에서 부동산 금융에 관한 보증사례를 통해 금융과 결합된 보증을 보험 또는 보증보험과 구별하고, 계약에서 발생하는 채무자의 채무이행 책임과 의무에 대한 인식을 명확히 하고자 함
- ▶ (시사점) 보증은 채무자의 신용을 보강하는 제도이며 채무자와 보증기관의 약정을 통해 성립하고, 주택분양보증, PF보증, 중도금대출보증 등이 있음. 그러나 전세금반환보증은 채권자인 임차인이 가입하는 보험방식으로 운용됨으로써 계약관계에서 발생하는 채무자의 책임을 희석함. 따라서 보증과 보험을 각 기능과 역할에 따라 명확하게 구분하여 사용할 필요가 있음.

● 연구의 배경 및 필요성

- (부동산 금융) 토지와 건물 등 부동산을 매입하거나 매각, 개발하고자 하는 경우 자금 또는 신용이 수반된 계약에 따라 거래가 이루어지며, 이때 조달되거나 제공되는 자금 또는 신용이 부동산 금융임.
- (신용보강) 금융은 ①금융기관인 은행 등으로부터 대출을 받는 방법, ②자본금을 출자받는 방법, ③보유한 자산을 유동화하는 방법 등 크게 세 가지 방법이 있으며, 금융이 필요한 채무자에게 신용이 부족한 경우 보증(guarantee)을 통해 신용을 보강 또는 보완함.
- (전세금반환보증) 최근 임대차계약 기간이 만료된 전세금 또는 임대차보증금 반환과 관련하여 금융을 조달한 임대인이 전세금을 제때 돌려주지 못하는 경우를 대비하여, 금융을 제공한 채권자인 임차인이 보증기관의 전세금반환보증을 가입하는 경우가 큰 폭으로 증가함.
- (보증, 보험, 보증보험 혼재) 전세금 반환을 보증하는 기관은 주택도시보증공사, 주택금융공사, 서울보증이 있음. 그러나 취급하는 상품명에 따라 보증, 보험, 보증보험이 혼재되어 계약에서 발생하는 채권·채무 관계를 모호하게 하고, 채무자인 임대인의 채무불이행 책임도 희석하고 있어 이를 명확하게 사용할 필요가 있음.

연구목적

- (보증과 보증을 명확하게 구별) 보증은 민법상 채무자의 신용을 보강하는 제도이며 보증계약에 따라 성립. 보험은 우연한 사고에 따른 피해자의 손실 또는 손해를 보전해주는 보험회사 상품 중 하나. 보증과 보증을 결합하여 신용을 중심으로 위험을 감소시키고자 하는 보증보험도 계약에 따른 채무자의 신용을 보강하는 기능을 하지만, 채권자가 가입하는 보험방식은 채무자의 신용과 재산 상태 등 파악을 어렵게 함. 따라서 이 연구는 다음과 같이 세 가지를 목적으로 함.
 - 첫째, 금융적 관점에서 보증의 개념과 기능, 역할을 살펴보고자 함.
 - 둘째, 실제 보증사례를 통해 보증과 보증을 구별하고자 함.
 - 셋째, 보증과 보증을 구별하여 계약에 따른 채무자의 채무이행 책임과 의무를 명확하게 인식할 수 있도록 하고자 함

이론적 고찰

■ 금융적 관점에서 바라본 보증

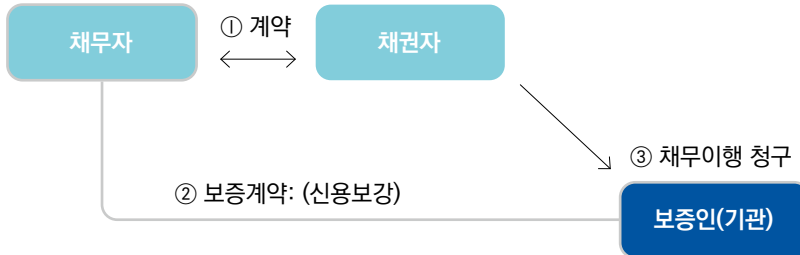
- 보증은 계약으로 발생하는 채권·채무 관계를 전제로 하며, 금융이 필요한 채무자의 부족한 신용을 보강 또는 보완함. 금융에 보증을 결합하여 채무자의 채무이행을 보장하고, 채무불이행에 대한 불안과 위험을 해소함.
- 특히 임대차계약에 있어서 계약기간 만료 후 전세금 또는 임대차보증금을 반환해야 하는 경우 임대인의 신용보강은 매우 중요.
- 그러나 임대차계약을 임차인에 대한 보호 관점에서 바라보게 되면 계약에 따른 채무자의 채무이행 책임과 의무에 관한 논의보다 전세금 또는 임대차보증금 보장을 손해로 파악하고 보전하려는 보험과 혼동하게 됨.

■ 보증

- (개념) 보증은 민법 제428조에 따라 채무자가 채무를 인위적으로 이행하지 않는 경우 타인인 보증인이 채무자를 대신하여 이행해야 할 종된 채무를 부담하는 것으로, 주된 채무 존재를 요건으로 함. 보증인은 보증채무를 이행한 때 채무자에 대하여 구상권을 가짐.
- (기능과 역할) 신용이 부족한 채무자의 신용을 보강하여 채무자의 자금조달 등 경제활동을 지원하며, 국가 경제적으로 정체된 자금을 원활하게 흐르게 하는 유통유 역할을 함.
- (보증사례) ①신용이 부족한 주택사업 건설사에 대한 주택분양보증, PF보증 ②금융기관에서 대출을 받아 주택을 분양받고자 하는 계약자에 대한 주택구입자금보증 또는 중도금대출보증 ③임대차보증금 반환 우려에 대하여 등록임대사업자에 대한 임대보증금보증 ④신용보증기금, 기술보증기금, 건설공제조합, 수출입은행 등이 하는 사업자보증 등이 있음.

- (보증구조) 보증은 <그림 1>과 같이 채권자와 채무자의 계약으로 발생하는 급부 하나에 대하여 주채무자와 보증인이 각각 채무를 부담하는 점에서 주채무와 보증채무는 독립된 별개 채무임. 또한 주채무 이행을 담보하는 목적으로 하는 점에서 주채무에 종속하는 성질도 있음.

<그림 1> 보증구조



■ 보험

- (개념) 보험은 미래에 예측할 수 없는 재난이나 우연한 사고에 대비하여 통계적 기초와 대수법칙에 따라 상법상 보험회사에 보험료를 지급하고, 보험사고 발생 시 보험회사를 통해 피해와 손해를 보전받는 것을 말함. 보증과 달리 보험자인 보험회사가 손해를 보전하여도 구상권이 없음.
- (기능과 역할) 일정한 손해를 대비하고자 하는 점에서 보증과 유사한 기능과 역할을 하지만, 채권-채무 관계를 전제로 하지 않고, 채권자와 채무자를 연결하는 기능이 없음.
- (보험사례) 자동차보험, 건강보험 등

■ 보증보험

- (개념) 채무자인 보험계약자가 채권자인 피보험자에게 계약상 채무불이행 또는 법령상 의무 불이행으로 입힌 손해를 보상하는 손해보험 일종이며, 상법 제4편 보험 제2장 손해보험 제7절 보증보험 규정에 정하고 있음.
- (기능과 역할) 보증과 보험을 결합하여 신용을 중심으로 위험을 감소시키고자 보증을 보험 일부로 다루고 있으나, 민법 보증에 관한 규정을 적용함. 그러나 보험 가입을 채무자의 책임이 면책되는 것으로 착오하게 하는 등 계약관계 따른 채무자의 채무불이행이 희석될 수 있음. 또한 계약당사자로서 채권자의 주의의무도 약화할 수 있음.
- (보증보험 사례) 임대주택보증보험, 전세금반환보증보험 등.

■ 구별할 개념

- (권원보험) 부동산 소유권 같은 권리가 등기부와 일치하지 않거나 이중매매, 위조 또는 변조

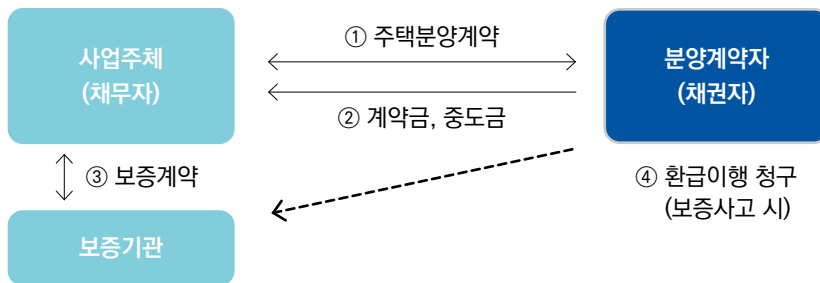
등으로 경제적 손실이 발생한 때 이를 보상하는 보험을 말함. 저당권용과 소유권용 두 종류가 있음

보증사례

주택분양보증

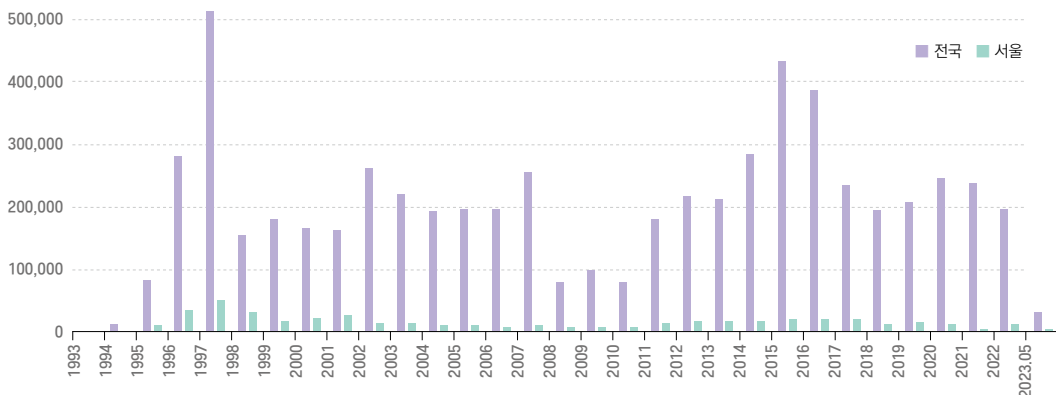
- 사업주체가 부도 등 사유로 분양계약을 이행할 수 없는 경우 보증기관이 분양을 이행하거나 납부한 계약금과 중도금을 환급하는 보증.
- 주택분양계약 당사자이며 계약금과 중도금을 환급해야 할 채무자인 사업주체는 <그림 2>와 같이 주택분양보증을 가입하고, 채권자는 입주예정자인 분양계약자임.
- (보험방식과 구별) 채권자인 입주예정자가 필요에 따라 개별적으로 가입하는 보험방식이 아니라 채무자인 사업주체가 분양계약 전에 보증에 가입하므로 입주예정자의 비용과 시간이 절약되고 계약 시부터 부도 또는 환급 등에 대한 우려와 위험이 해소됨.

<그림 2> 주택분양보증구조



- 1993년부터 시작된 주택분양보증은 <그림 3>과 같이 1997년 50만 세대 이상 발급되었으나, 1998년 외환위기 이후 20만 세대 수준으로 감소함. 2008년 금융위기 후 상승세를 유지하였으나, 2017년 이후 감소추세로 전환. 최근 원자재가격 상승과 금리 인상 등으로 주택공급이 축소됨.

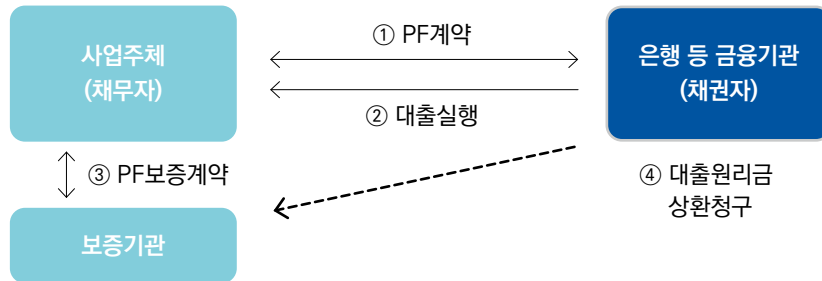
<그림 3> 연도별 주택분양보증 세대수



■ PF보증

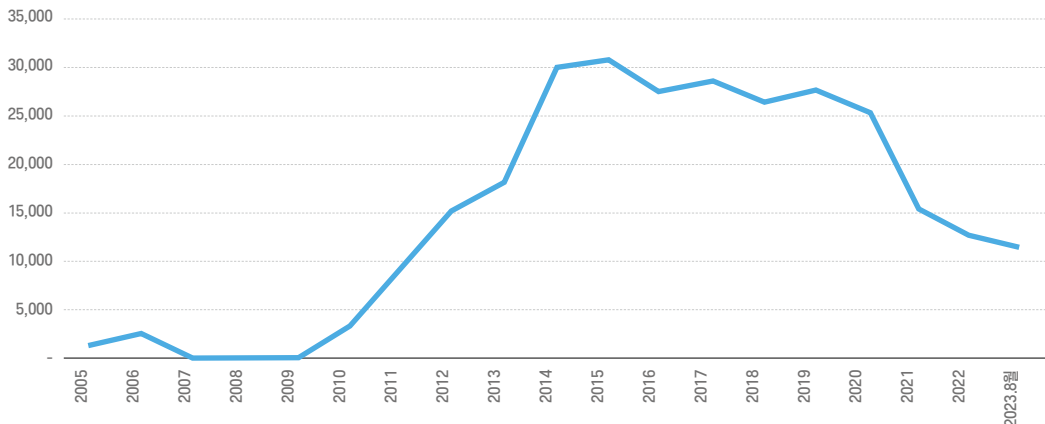
- 채무자인 사업주체가 <그림 4>와 같이 채권자인 PF 금융기관으로부터 대출받은 토지비 등 사업비를 상환하지 못하는 경우 보증기관이 사업주체를 대신하여 대출 원리금을 책임지는 보증.
- 채권자인 금융기관은 채무자인 사업주체 등 차주의 신용이 보증기관을 통해 보강되므로 PF 미상환에 대한 우려와 위험이 해소됨.
- 2020년 이후 원자재가격과 인건비 상승, 가파른 금리 상승으로 저금리 시기 부동산 시장 활황에 힘입어 개발이 기획되었던 사업장의 부실 가능성이 확대됨. 2023.9.26일 국토교통부는 HUG의 PF보증 공급목표를 15조 원으로 증액하여 금융과 결합 된 보증(guarantee)의 사회경제적 기능과 역할이 매우 중요함을 확인함.

<그림 4> PF보증구조



- HUG는 2005년 이후 PF보증을 시작하였고, <그림 5>와 같이 2008년 금융위기 이후 PF보증 발급은 크게 증가하였으며, 2020년 이후 감소함. 보증발급은 2022년 말 기준으로 누적 741건 27조5,177억 원임.

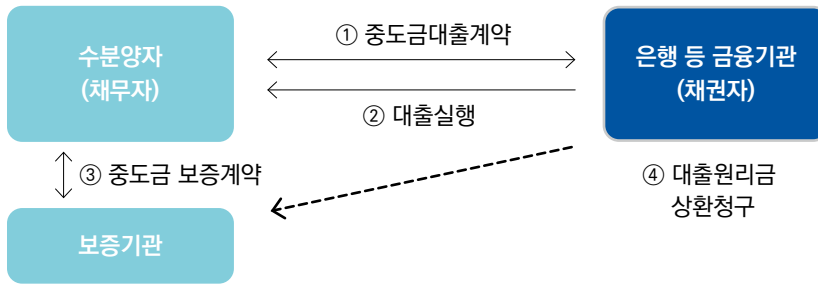
<그림 5> 연도별 PF보증 금액



■ 중도금대출보증

- 주택을 분양받고 계약금을 납부한 수분양자가 은행으로부터 중도금 대출 후 상환하지 못하는 경우 보증기관이 대출 원리금을 책임지는 보증.
- 채권자인 금융기관은 <그림 6>과 같이 채무자인 수분양자의 신용이 보증기관을 통해 보강되므로 대출금 미상환에 대한 우려와 위험이 해소됨.

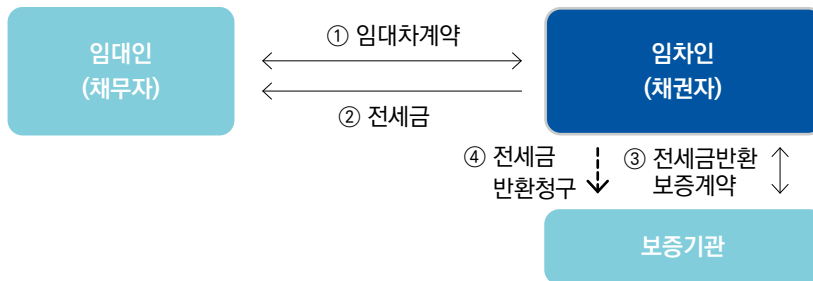
<그림 6> PF보증구조



■ 전세금반환보증

- 임대차계약 만료 시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세금 또는 임대차보증금 반환을 책임지는 보증.
- 임대사업자가 가입하는 임대보증금보증과 달리 임차인이 가입.
- 채권자인 임차인이 <그림 7>과 같이 필요에 따라 임의로 가입하는 보험방식임. 그러나 채무자에 대한 정보가 부족하고, 보증기관이 전세금을 우선 반환한 후 채무자인 임대인에 대한 구상권 행사에 어려움이 있음.

<그림 7> 전세금반환보증 구조



- 2022년 주택도시보증공사 업무통계 연보에 따르면 <표 1>에 나타난 바와 같이 전세금반환보증의 잔액은 45만6,999건, 104조7,641억 원임. 2013년 이후 보증료 수입은 2,837억 원이고, 대위변제는 2조2,177억 원을 하였음. 통계적 기초와 대수법칙에 따른 손해율을 산출하여 보험료를 책정하는 보험으로는 운용하기 어려운 수치임.

〈표 1〉 HUG 전세금반환보증 현황

(단위: 건, 억 원)

연도	건수	보증금액	보증료	대위변제
2013년	451	765	6	-
2014년	5,884	10,586	55	-
2015년	3,941	7,221	20	1
2016년	24,460	51,716	117	26
2017년	43,918	94,931	184	34
2018년	89,351	190,367	338	538
2019년	156,095	306,444	536	2,836
2020년	179,374	372,595	391	4,415
2021년	232,150	515,508	293	5,041
2022년	237,797	554,510	897	9,241
합계(잔액)	(456,999)	(1,047,641)	2,837	22,177

채권자가 손해를 스스로 보전하기 위한 보험방식 문제점

■ 보증계약 체결 과정상 채무자에 대한 정보 부족

- 상법 제726조의5(보증보험자의 책임)는 보험자가 보험계약자의 피보험자에 대한 계약상 채무불이행 또는 법령상 의무 불이행에 대한 손해를 보상할 책임이 있다고 규정하고, 보험계약자를 채무자로 하고 있음.
- 그러나 전세금반환보증은 보증계약자를 채권자인 임차인으로 하고 있음.

■ 채무자가 변경되는 경우

- 주택임대차보호법 제3조 제4항(임대인의 지위승계)에 따르면 임차주택 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 보고 있음.
- 또한 동법 제10조는 양도인인 기존 임대인과 양수인 사이에 임차인에 대한 의무를 승계하지 않는다는 특약을 한 경우 임차인에게 불리한 것으로 보아 효력이 없다고 하고 있음.
- 대법원은 양도한 임대인의 지위가 면책적으로 소멸한 것으로 판단함.
- 따라서 보증계약 당시 임대인과 보증사고 발생 시 임대인이 달라진 경우 보증기관은 보증사고 발생 시 임대인에게 대위권을 행사해야 함.

• 대법원 판결

임대인의 지위 승계는 법률규정에 따른 승계이므로 그 지위 승계에 임차인의 동의를 받을 필요는 없고, 임차인에게 통지할 필요도 없다. (대법원 1996.2.27. 선고 95다35616 판결)

임차주택 양도에 따라 양도인인 임대인의 지위가 양수인에게 포괄적으로 이전된다. 그 결과 임대인의 지위는 면책적으로 소멸되고, 차임지급청구권을 비롯한 일체의 채권과 보증금반환채무를 포함한 일체의 채무가 양수인에게 이전된다.

(대법원 1995.5.23. 선고 93다47318 판결)

■ 채무자 변경 등 채무인수 시 동의 또는 승낙 필수

- 계약당사자 간 채무에 대한 인수는 상대방의 동의 또는 승낙이 필요함.
- 민법 제454조는 제3자가 채무자와 계약으로 채무를 인수한 경우는 채권자의 승낙에 따라 그 효력이 생긴다고 하고 있으며, 채권자의 승낙 또는 거절의 상대방은 채무자 또는 제3자라고 하고 있음.
- 보증기관이 보증한 경우는 보증기관의 동의도 필요.

● 결론

■ 금융적 관점에 따른 보증, 보험, 보증보험 구분

- 보증, 보험, 보증보험은 사회·경제적으로 고유한 기능과 역할을 함.
- 계약에 따른 채무자의 신용보강은 보증으로, 미래에 예측할 수 없는 재난이나 우연한 사고에 대비하기 위해서는 보험으로 위험을 분산.
- 보증보험은 보증과 보험을 결합하여 신용을 중심으로 위험을 감소시키고자 보증을 보험 일부로 다루지만, 기능과 역할이 다른 두 용어를 혼용함으로써 계약에 따른 채무자의 채무이행 책임과 의무를 희석할 수 있음.

■ 보증과 보험 차이점 정리

구분	보증(guarantee)	보험(insurance)
취급기관	보증기관	보험회사
사고사유	채무자의 인위적 채무불이행	재난이나 우연한 사고
비용산출	채무자 신용 등에 따른 수수료	통계적 기초, 대수법칙 적용
구상권 여부	있음	없음

■ 보증은 채무자의 책임과 의무를 명확하게 인식하게 함

- 보험은 재난이나 우연한 사고에 따른 피해자의 손실 또는 손해를 대비하는 보험회사 상품으로 채권-채무 관계를 전제로 하지 않고, 채권자와 채무자를 연결하는 기능도 없음.
- 따라서 채무자의 동의를 받지 않고 채권자가 가입하는 보험방식의 보증은 채무자의 신용과 재산 상태 등 파악이 어려워 보증기관 대위변제 후 구상권 행사 등에 어려움이 있음. 다만, 상법상 보증보험은 보험계약자를 채무자로 하고 피보험자를 채권자로 하고 있음.
- 채무자의 신용위험에 대해 보험방식을 통해 대비할 수 없는 것은 아니지만 채무자는 보험 가입을 통해 채무이행 책임과 의무를 면하였다라는 인식을 할 수 있음. 계약에서 발생하는 채무자의 채무불이행 우려에 대해 채무자가 자신의 신용을 보강하는 방법으로 보증에 가입함으로써 명확하게 자신의 책임과 의무를 인식하게 할 필요가 있음.

HF 한국주택금융공사



참고문헌

- 김명수(2021), 건설보증시장 이해와 전망, 청목출판사.
- 강성우(2021), 보증보험시장 경쟁현황 및 개편방안, 금융정보연구 제10권 제3호, 한국금융정보학회.
- 김갑진(2022), 보증보험산업 구조개선을 위한 (보증)공제조합 제도의 쟁점과 대안, 입법과 정책 제14권 제3호, 국회입법조사처.
- 라공우(2013), 무역보험의 수출신용보증제도의 문제점과 개선방안, 통상정보연구 제15권 제1호, 한국통상정보학회.
- 이춘원(2010), 우리나라 연대보증제도의 현황과 발전방향, 한국채무자회생법학회 학술세미나 자료.
- 하여태(2017), 보증보험시장 개방의 쟁점과 정책적 시사점에 관한 연구, 보험법연구 제11권 제1호, 한국보험법학회.
- 허지행(2023), 임대차시장 안정화를 위한 전세금 보증제도 개선방안, 부동산산업연구 Vol. 6 No. 1, 한국부동산산업학회.
- 한창희(1989), 보증보험의 법적 고찰, 한국보험학회지 Vol. 33, 한국보험학회.
- 주택도시보증공사(2022), 통계연보.
- Willis D. Morgan(1927), History and Economics of Suretyship, Cornell Law Review, Vol. 12, pp.153-171.