

사례명	퍼펙트 마무리로 선의의 임차인 권익 보호 실현	부서명	준법지원처
분야	■ 친절한 응대 ■ 신속한 업무처리 □ 서비스 향상을 위한 제도·시스템 개선		

- 임대인의 허위 보증신청으로 피해 입은 임차인 보호를 위해 신속한 보증 이행·소송 종결 및 소송비용 공사 부담 추진으로 선의의 임차인 완벽 보호

1. 배경 및 문제 인식

- **(분쟁발생)** 임대인이 보증신청 시 허위 서류를 제출함에 따라 임차인의 보증이 취소된 사례 발생, 보증취소*된 임차인 공사 상대로 소 제기

* 임대보증금보증은 임대인과 공사 간 체결하는 계약으로, 임대인이 임차인에게 임대차보증금을 반환하지 못하는 경우 공사가 대신 임차인에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약임. 임대인의 보증계약이 취소될 경우 임차인으로는 보증이행 청구 불가

- **(공사 소송 승소)** 공사는 법원 승소 판결을 통해 기존 임대보증금 보증 운영체계*의 정당성 확보하였으나, 임대인의 사기로 보증 보호를 받지 못하는 귀책 없는 임차인 발생

* 기존 약관에 따르면 임대인이 사기 또는 허위로 임대차계약을 체결하였거나 이를 근거로 보증 신청한 경우, 공사는 보증을 취소할 수 있음

⇒ **[개선]** 약관 및 법률 개정안 발의 등으로 임차인 구제 발판 마련('24년)

- **(문제점)** 소송 종결 이전에는 보증이행 위한 명확한 규정이 부재하여, 법 개정에도 불구하고 임차인에 대한 실질적인 구제가 어려워 소송 절차 완료 전까지 임차인의 피해가 장기화 되는 한계 존재

2. 추진내용

- **(소송 종결 계획 수립)** 소송 종결 전 보증이행 절차 마련(확약서 징구 등), 이후 조정(화해권고결정) 신청서* 제출하는 방법으로 소송 종결

* 원고 대리인이 성공보수금 등을 이유로 소취하 신청서를 제출하지 않을 가능성이 있어, 공사가 선제적으로 조정신청서 제출 필요

- **(소송비용 부담)** 소송 조기 종결 유인책 제공 및 소송 과정에서 지출한 비용 보전하여 임차인의 피해를 최소화하기 위해 소송비용 공사 부담

< 공사 보증이행 전제 조정 조항(안) >

1. 원고(임차인)는 이 사건 소를 취하하고, 피고(공사)는 이에 동의한다.
2. 소송비용 및 조정비용은 피고가 부담한다.

- **(장애요인)** 문제 조기 종결을 위하여 소송을 제기한 임차인들의 이해와 협조가 필요하나, 문제 해결 전담 부서 부재(보증이행 부서, 소송 대응 부서, 소송비용 지급 부서 모두 다름) 및 업무 영역 모두 이해하고 있는 담당자 미지정

- **(^{국복①}부서별 역할 조율)** 소송 절차의 효율적 마무리를 위하여 각 부서의 역할을 명확히 구분하고, 종결까지의 프로세스를 구체적으로 마련함

① 보증이행처	② 영남관리센터
• 보증이행심사 결과 통지	• 확약서 징구 후 보증이행, 결과 통지
④ 경남지사	③ 준법지원처
• 소송비용 지급	• 조정 신청, 조정 확정 및 결과 공유 → 소송비용 확정 신청(임차인)

- **(^{국복②}담당자 지정)** 전담 변호사 지정(보증이행처 경험 有), 주말 불문 임차인 대상 일대일 문제 해결 절차 안내 및 상시 궁금증 해소로 임차인의 종결 절차에 대한 이해도 높임

3. 추진성과

- **(불확실성 해소)** 체계적 소송 종결 절차 마련을 통하여 임차인 97%(76명 중 74명)에 대해 보증이행(심사) 완료 및 소송 17건 중 15건 종결(화해권고결정)로 임차인들의 안정적인 일상으로 복귀에 기여
- **(경제적 손실 회복)** 임차인 26명에게 소송비용 약 1억 3천만 원(평균 5백만 원) 보전하여 소송으로 인한 임차인들의 경제적 부담 해소
- **(공사 신뢰 회복)** 임차인들은 최초 소 제기 시 공사에 불신이 있었으나, 문제 해결 과정에서 적극적 노력과 친절한 응대로 공사에 대한 신뢰 회복