

박사훈 변호사, HUG상대 보증금반환청구 소송 1심에 이어 항소심도 승소

정민기 기자

업데이트 2025.12.15. 15:47 



주택도시보증공사(HUG)와의 보증 분쟁에서, 수년간 관련 사건을 꾸준히 수행해 온 법률사무소 A & P의 박사훈 변호사의 실무 경험이 최근 1심과 항소심 연속 승소 판결을 통해 다시 주목받고 있다.

최근 HUG를 상대로 한 보증금 반환 소송에서 1심에 이어 항소심에서도 승소 판결이 선고됐다. 이번 판결은 단발적인 사건의 결과라기보다는, 2022년 중반부터 이어져 온 HUG 보증 분쟁 대응의 연장선상에서 나온 결과라는 점에서 의미가 있다는 평가다.

해당 사건은 박사훈 변호사의 총괄 아래 1심에서는 홍수진 변호사가, 항소심에서는 양희준 변호사가 각각 참여해 수행됐다. 각 심급별로 사건의 쟁점을 정리하고 대응 전략을 달리하며 팀 단위로 사건을 수행한 점 역시 이번 결과의 성공 요인으로 꼽힌다.

이번 소송에서 박사훈 변호사를 비롯한 원고 측 소송 대리인들은, 보증 약관은 원칙적으로 소비자에게 유리하게 해석되어야 한다는 약관 해석의 대원칙을 전제로, 약관상 면책 사유를 이유로 보증 책임을 제한하려는 경우 그 입증 책임은 보증보험사에 있다는 점을 집중적으로 다뤘다.

아울러 이들은 점유 이전의 의미와 범위를 둘러싸고, 점유의 이전 여부는 물리적 현상이나 현실적 지배 관계만이 아니라, 사회통념에 따라 합목적적으로 판단해야 한다는 기준 아래, 사건의 사실관계를 면밀히 파악하여 본 사안의 임차인은 대항력을 상실한 사실이 없다는 점을 중심으로 치열한 법리 공방을 벌였다.

재판부는 이번 판결에서 원심에 이어 항소심에까지 원고가 대항력을 상실한 사실이 없다는 점에 더해 이른바 '점유 회복의 소'에 해당하는지 여부 역시 소송의 형식이나 명칭이 아니라, 실제 청구의 내용과 소송 진행 경과 등 실질을 기준으로 판단해야 한다는 점도 함께 설시했다.

박사훈 변호사가 HUG 보증 분쟁을 본격적으로 다루기 시작한 계기는 2022년 중반으로 거슬러 올라간다. 당시 전입신고를 이유로 HUG가 보증 책임을 부인한 사안에서 임차인 1인을 대리해 소송을 제기했지만, 해당 사건은 '승소' 자체보다도 임차인의 보증금을 가장 빠르고 확실하게 회복하는데 초점을 맞춰 진행됐다.

소송이 진행되는 과정에서 HUG 측이 합의를 제안하자, 박 변호사는 사건의 선례화나 수임 성과보다 의뢰인의 보증금 회복이 우선이라는 판단 아래 소 취하를 전제로 한 합의 방식을 선택했고, 그 결과 임차인은 전액 보증금을 지급받을 수 있었다.

이 사건을 취재하던 한 기자는 소송 종결 이후 HUG 측에 추가 질의를 하는 과정에서 "해당 소송 이후 전입신고 관련 사안에 대한 HUG 내부 규정이 변경되었다"는 취지의 답변을 들었다고 전했다.

이후 같은 전입신고 문제로 분쟁을 겪고 있던 임차인들에게는 굳이 소송을 진행하지 않더라도 이행 청구만으로 보증금을 지급받을 수 있다는 점이 안내됐고, 실제로 여러 임차인이 별도의 소송 없이 보증금을 회복했다.

박 변호사는 이와 같은 사례들을 통해 "HUG 보증 분쟁에서 변호사의 역할은 반드시 소송을 제기해 이기는 데에만 있지 않다"는 점을 강조한다. 소송은 어디까지나 최후의 수단일 뿐이며, 사건의 구조와 쟁점을 면밀히 검토한 결과 소송 외의 방법으로도 해결이 가능하다면 그 경로를 선택하는 것이

의뢰인에게 가장 유리하다는 판단이다. 실제로 소송이 진행 중이더라도 HUG 측이 합리적인 합의를 제안해 오는 경우에는, 하루라도 빨리 의뢰인이 보증금을 회복할 수 있도록 합의를 통해 사건을 마무리하는 방향을 우선 고려해 왔다고 설명한다. 이러한 접근 방식은 사건의 선례화나 수입 성과보다, 피해자의 실질적인 회복을 최우선에 두는 박 변호사의 일관된 원칙에 따른 것이다.

이러한 접근 방식 아래 전입신고 문제뿐 아니라 다양한 유형의 HUG 보증금 반환 분쟁에 대한 상담과 사건 검토, 소송이 수년간 이어져 왔으며, 이 과정에서 이른바 '빌라왕 사건'으로 불린 전세 사기 사안에서도 개별 임차인 1인을 대리해 HUG를 상대로 한 보증금 반환 소송에서 화해 권고 결정을 통해 전액을 회복한 사례가 있었다. 이번 1·2심 연속 승소 역시 그러한 실무 경험 축적의 흐름 속에서 나온 결과로 평가된다.

한편 법률사무소 A&P의 박사훈 변호사는 HUG를 상대로 한 보증 분쟁을 다수 수행해 온 변호사이지만, 정작 자신은 "가장 HUG를 응원하는 사람 중 한 명"이라고 말한다.

그는 "HUG가 얼마나 많은 역할을 수행하고 있는지, 그리고 그 제도가 실제로 얼마나 많은 전세 사기 피해자들의 일상을 회복시키고 있는지를 현장에서 직접 보아왔다"며 "전세 사기 피해자들에게 HUG는 단순한 기관을 넘어 마지막 희망과도 같은 존재"라고 말했다.

이어 "수년간 상담을 진행하며 많은 분이 HUG를 통해 보증금을 회복하고 일상으로 돌아가는 모습을 지켜보며, 그 역할과 필요성에 대해 진심으로 감사함을 느껴왔다"고 덧붙였다.

다만 그는 비록 일부 사례일지라도 명확한 잘못 없이 HUG로부터 이행을 거절당한 피해자들이 겪는 현실에 대해서는 깊은 문제의식을 드러냈다.

박 변호사는 "극히 일부 사례라 하더라도 자신의 잘못 없이 전세 사기를 당한 데 더해 HUG로부터 이행을 거절당한 피해자분들께는 그 순간이 '하늘이 무너졌다'고 느껴질 만큼 큰 충격으로 다가온다"며 "이번 판결을 계기로 HUG가 설립 취지와 마지막 사회적 안전망으로서의 역할을 다시 한번 고려해, 귀책 사유가 명확하지 않은 전세 사기 피해자들에 한해서는 소송 이전 단계에서부터 보다 적극적인 안내와 합리적인 해석을 통해 조기에 구제될 수 있는 구조가 자리 잡기를 바란다"고 말했다
