

장호석 변호사의 법률 칼럼

## 신탁에 관한 몇 가지 판례

은행을 비롯한 저축은행, 보험사 등의 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 자금 규모가 70조 원에 이르고 있을 뿐만 아니라, 부동산 경기 침체로 주택 등의 분양률이 저조해 부동산 프로젝트 파이낸싱 관련 계약에서 시행사의 채무를 보증 또는 인수한 몇몇 건설 회사들이 부도의 위험에 직면해 있다고 한다. 부동산 프로젝트 파이낸싱 관련 계약 중 부동산 토지 신탁 계약에 관한 몇 가지 판례의 내용을 살펴봄으로써 앞으로 발생할 가능성이 있는 법적 분쟁을 살펴보기로 한다.

글 | 장호석 법무법인 렉스 변호사

A회사는 부동산 개발 사업을 진행하기 위해 B부동산 신탁 회사와 분양형 토지 신탁 계약을 체결하고, 사업 부지를 위 B부동산 신탁 회사에게 신탁하고, B부동산 신탁 회사는 사업 부지에 건물을 신축·분양해 그 수익금에서 투입 비용의 회수 및 A회사에 대한 수익을 교부하기로 했다. 이때 신탁 계약서상 신탁 재산의 범위에는 토지와 신축 건물만이 포함되어 있음에도 불구하고, A회사는 신탁 계약을 해지하면서 신축 중인 건물로서 완공 전 건물도 신탁 재산의 범위에 속한다고 주장하고 있다. A회사의 주장은 타당한가?

대법원 판례(2007. 9. 7. 선고 2005다 9865 판결)에 의하면, 신탁법 제19조는 ‘신탁 재산의 관리, 처분, 멸실, 훼손 기타의 사유로 수탁자가 얻은 재산은 신탁 재산에 속한다’고 규정하고 있으므로, 완공 전 건물의 소유권 귀속에 관해 특별한 정함이 없는 한 신축 중인 건물도 신탁 재산에 포함되는 것으로 봐야 한다면서, 신탁 회사는 신탁이 종료되면 신탁법 제59조 또는 제60조에 의해 신축 중인 건물에 관한 권리를 수익자 또는 위탁자나 그 상속인에게 귀속시켜야 한다고 판시하고 있다.

위와 같은 A회사의 주장에 대해, ① B부동산 신탁 회사는 먼저 신탁 계약 해지의 효력을 부인하면서, 신탁 계약서에서 정한 비용 등의 지급을 위해 신탁 부동산을 처분할 계획이므로, A회사에 대해 부동산의 인도를 청구하고 있다. ② 또한 B부동산 신탁 회사는 신탁 계약이 유효하게 해지되었다고 하더라도, A회사로부터 신탁 계약에 따른 보수 및 비용을 지급받거나 상환받을 때까지는 A회사의 주장에 따를 수 없다고 주장하고 있다. 이 경우 B부동산 신탁 회사의 주장은 타당한가? 일반적으로 부동산 토지 신탁 계약에 따르면, 수탁자는 위탁자로부터 신탁 사무 처리를 위해 필요한 비용을 지급받지 못하는 경우 수탁자가 상당하다고 인정하는 방법으로 신탁 부동산의 일부 또는 전부를 처분해 위 비용의 지급에 충당할 수 있다는 규정을 두고 있다. 대법원 판례(2005. 4. 15. 선고 2003다 47621 판결1)에 의하면, 이 같은 규정은 신탁 회사가 신탁 재산

을 처분해 그 대금으로 신탁 재산에 관한 비용 등의 변제에 충당하게 할 수 있게 함으로써 신탁 재산에 관한 비용 등의 회수에 편의를 도모하기 위함에 그 목적이 있으므로, 수탁자인 신탁 회사가 신탁 계약서의 규정에 의해 목적 부동산에 대한 처분권을 행사하기 위한 환가 절차의 일환으로서(위 판례는 위와 같은 절차가 양도 담보권의 행사 절차와 유사하다고 판단하고 있다) 신탁 재산의 인도를 구할 수 있다고 판시했다. 이 같은 판례에 따르면, B부동산 신탁 회사는 A회사에 대해 신탁 재산의 인도를 요구할 수 있다. 또한 다른 대법원 판례에 의하면(2006. 6. 9. 선고 2004다 24557 판결), 위탁자 또는 수익자에 대한 신탁 비용 및 신탁 보수 지급 의무와 신탁 종료 시 신탁 재산의 수익자 또는 위탁자 등에 대한 신탁 재산 이전 의무는 쌍무 계약에 있어서 고유의 대가 관계에 있지는 않지만, 모두 신탁 관계에서 발생된 채무일 뿐만 아니라, 그 이행상 견련 관계가 인정되어 동시 이행 관계에 있다고 해석함이 공평의 관념 및 신의칙에 부합한다고 판시하고 있다. 이 같은 판례에 따르면, B부동산 신탁 회사는 A회사로부터 신탁 비용 및 신탁 보수 지급을 받음과 동시에 신탁 재산을 A회사에게 이전할 의무가 있다.

위의 ②와 같은 B부동산 신탁 회사의 주장에 대해 A회사는 B부동산 신탁 회사의 선관주의 위반으로 인한 손해 배상 채권을 취득했다고 주장하고 있다. 이와 같은 A회사의 주장은 타당한가? 대법원 판례(2006. 6. 9. 선고 2004다 24557 판결)에 의하면, 신탁법 제28조는 수탁자는 신탁의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의으로써 신탁 재산을 관리 또는 처분해야 하므로, 신탁 계약의 수탁자는 우선적으로 위탁자의 지시에 따라 사무 처리를 해야 하나, 그 지시에 따라 신탁 사업을 추진하는 것이 신탁의 취지에 적합하지 않거나 경제성이 없는 것으로 판단되어 위탁자에 불이익될 때는 그러한 내용을 위탁자에게 알려주고 그 지시를 변경하도록 조언할 의무를 진다고 판시하고 있다. 위 판례에 따라 A회사가 B부동산 신탁 회사에 대해 선관주의 의무 위반을 이유로 손해 배상을 청구할 수는 있으나, 이를 입증하는 것은 쉽지 않은 일이 될 것이다. 일반적으로 계약을 체결한 당사자들 사이에 분쟁이 발생한 경우, 당사자들의 권리·의무는 1차적으로 계약서에 따라 해석되는데, 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF) 관련 부동산 토지 신탁 계약은 신탁 회사가 제시한 표준 계약서에 대한 별다른 수정 없이 체결되어, 당사자 간의 권리 관계를 명확하게 규율하고 있지는 못한 것으로 보인다. 또한 아직까지 부동산 프로젝트 파이낸싱 관련 부동산 토지 신탁 계약에 관련된 분쟁으로 인한 실무 사례도 충분히 축적돼 있지 않은 상황이라, 차후 분쟁이 발생하는 경우 이에 관한 법률 관계의 처리에 관해서도 예상하기 어려운 실정이다. 그러나 앞으로 부동산 프로젝트 파이낸싱 사업의 위기로 인해 시행사가 금융 기관에 대한 대출금 채무를 지급하지 못하는 경우, 대부분의 사업 부지가 신탁되어 있다는 사실을 고려하면, 신탁법 및 신탁 계약의 해석을 두고 신탁 회사와 부동산 프로젝트 파이낸싱 관련자들과의 많은 분쟁 발생이 예상된다. 따라서 관련자들은 지금부터라도 기존의 신탁 계약을 검토함은 물론 차후 체결할 신탁 계약의 내용에 대해 면밀히 검토해 부동산 프로젝트 파이낸싱의 리스크 관리를 어떻게 할 것인지 신중히 검토해야 할 것이다. ㉞