

임대주택신탁과 질권설정

- 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결 -

1. 사실 관계

A건설회사는 최초 입주지정 기간 종료일 이후 분양전환을 하는 내용으로 임대아파트 입주자 모집공고를 하였고, X는 A와 임대차계약을 체결하고 임대아파트에 입주하였다. 한편 A는 이 임대아파트에 대해서 Y신탁회사와 부동산관리신탁계약을 체결하며 A를 수익자로 지정하였는데, A에 사업자금을 대출한 B은행 등은 대출금채권을 피담보채권으로 하여 A의 위 신탁계약에 기한 수익권에 대해 근질권을 설정 받았다. 그런데 이후 A가 자금난에 빠져 파산선고를 받게 되자, X는 관할 구청장으로부터 분양전환 승인처분을 받은 후, Y를 상대로는 A에게 위 임대아파트에 대한 소유권이전등기절차를 이행하고, A의 파산관재인을 상대로는 자신에게 그 아파트의 소유권이전등기절차를 이행하라는 소를 제기하였다. 이에 대해 Y는 수익권에 대해 근질권을 보유하고 있는 B의 동의가 없이는 이에 응할 수 없다고 주장한다.

2. 해설

부동산 개발사업에 있어서 사업자금을 대출하는 금융기관에 대한 담보를 제공하기 위하여 대상 부동산을 신탁하고 그 수익권에 근질권을 설정하는 방법이 종종 이용된다. 한편 임대주택법은 임차인 보호를 위해 임대주택에 일정한 제한을 두고 있는데, 특히 분양전환에 따라 장차 임차인이 임대주택의 소유권을 유효하게 취득할 수 있도록 하기 위하여, 분양전환 이전까지 임대주택에 대해 저당권 등의 담보물권 설정행위를 금지하면서, 임대주택에 관한 소유권보존등기와 동시에 제한물권의 설정이나 압류·가압류 등을 할 수 없는 재산임을 부기등기하도록 하고 있다(법 제18조).

다만 이 사건과 같이 임대주택을 신탁회사에 위탁하는 경우에는 부기등기를 하지 않아도 되는데(법 제18조 제2항, 시행령 제17조 제2항), 사업자금 대출 등과 관련하여 이를 신탁하고 대주를 위하여 수익권에 근질권을 설정한 경우 이를 유효하다고 볼 수 있는 것인지 문제가 된다. 만일 이를 유효하다고 보면 근질권자가 이를 실행하는 경우 임대사업자가 임대주택의 소유권을 회복할 수 없게 될 우려가 있고, 결국 임차인도 분양전환에 따른 소유권을 취득하기 어려워지기 때문이다.

이에 대해 대법원은 임대주택법이 신탁의 경우에 부기등기를 하지 않아도 된다고 예외규정을 둔 것은 임대주택을 신탁하게 되면 위탁자 또는 수탁자의 고유재산과 분리되어 금지사항 부기등기가 마쳐진 것과 동일한 효과를 누릴 수 있기 때문인 것인데, 만약 신탁재산을 반환받을 권리에 질권을 설정할 수 있다고 본다면 임대주택에 대한 신탁이 오히려 임차

인의 우선 분양전환권을 해하는 수단으로 변질될 수 있으므로 이는 권리질권의 목적이 될 수 없다고 하여 X의 손을 들어 주었다.

임대주택법이 신탁을 허용한 취지는 임차인의 분양전환권을 돕기 위한 것인바, 위 판결은 이를 함묵적으로 해석한 것이다. 이처럼 공공성이 높은 부동산 분쟁의 해결책에 관하여 입법취지를 중시하는 것이 대법원의 기본 입장이라고 볼 수 있겠다. 앞으로 수분양자가 있는 다른 개발사업에 있어서도 동일한 법리가 적용될 수 있을 것인지, 임대주택사업을 위한 자금의 조달은 어떠한 방법으로 가능하다고 볼 것인지의 문제도 주목해 볼 일이다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재윤 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.