

부동산담보신탁계약에서 수익권 양도와 수익자 지위 이전의 구분

부동산담보신탁계약에서 수익권은 수익자가 가지는 각종 권리의 총체이며, 이는 일종의 재산권으로서 원칙적으로 양도성을 갖습니다(신탁법 제64조 제1항). 그렇다면 이러한 수익권이 양도될 경우, 수익자 지위 또한 이전되는 것인지가 문제됩니다.

이 사건에서 A는 B에게 140억 원을 대출하였으며, 위 대출약정에 따라 K신탁회사가 B와의 사이에 부동산담보신탁계약을 체결하였고, A는 1순위 우선수익자가 되었습니다. 이후 C가 물상보증인으로서 B의 A에 대한 대출채무를 대위변제함으로써 대출채권 및 부동산담보신탁계약상 1순위 우선수익권을 법률상 취득하였습니다. 그런데 D가 C로부터 위 대출채권 및 1순위 우선수익권을 양도받기로 하는 계약을 체결하였다고 주장하며, K신탁회사에게 1순위 우선수익자의 명의를 D로 변경해줄 것을 청구하는 이 사건 소송을 제기하였습니다. 반면 C는 D와의 계약에 문제가 있다고 주장하며, 이 사건 소송에 독립당사자로 참가하여 K신탁회사에게 1순위 우선수익자의 명의를 C로 변경해줄 것을 청구하였습니다. 한편 이 사건 부동산담보신탁계약에서는 수탁자인 K신탁회사의 사전 동의 없이는 우선수익자의 지위를 양도할 수 없다고 규정하고 있었는데, K신탁회사는 C, D를 1순위 우선수익자로 변경하는 것에 대해 동의를 한 바 없었습니다.

법무법인 세종은 이 사건에서 K신탁회사를 대리하여, 1순위 우선수익자의 지위가 이전되지 않았음을 주장하였습니다. D는 일반적인 채권양도 법리에 따라 1순위 우선수익권을 양도받아 1순위 우선수익자 지위를 갖는다고 주장하였으나, 법무법인 세종은 부동산담보신탁계약에서의 수익자가 신탁법 및 신탁계약에 따른 다양한 권리 및 의무를 가지게 되므로, 이러한 수익자의 지위를 이전하는 것은 그 지위에 수반한 권리 및 의무를 포괄적으로 이전하는 것이고, 따라서 수익권 양도와는 구분되어야 한다는 민법 및 신탁법에 기초한 법리적 변론에 집중하였습니다. 이 경우 수익자 지위가 이전되었는지 여부는 담보신탁계약에서 정하고 있는 바에 따라야 하므로, 이 사건에서 K신탁회사의 사전 동의 없이는 1순위 우선수익자의 지위가 이전되었다고 볼 수 없다는 것이었습니다.

1심은 수익권의 양도는 수익자 지위의 이전에 해당한다고 보았으며, 이에 따라 ① C는 대위변제를 함으로써 1순위 우선수익자 지위를 법률상 취득하였고, ② D는 일반적인 채권 양도 법리에 따라 C와의 1순위 우선수익권 양도계약으로 인해 1순위 우선수익자 지위를 이전받았다고 판시하였습니다.

그러나 2심은 법무법인 세종의 주장을 받아들여 수익권의 양도와 수익자의 지위 이전은 구분되어야 한다고 보았습니다. 이에 따라 K신탁회사의 사전 동의가 없는 이상, ① C는 변제자대위에 의해 1순위 우선수익자 지위까지 이전받았다고 볼 수는 없고, ② D 역시 C로부터 1순위 우선수익자 지위까지 이전받았다고 볼 수 없다고 판시하여, 1심 판결을 취소하고

C와 D의 청구를 모두 기각하였습니다.

만약 1심이 판시한 것과 같이 수익권 양도가 곧 수익자 지위 이전에 해당하며, 일반적인 채권 양도 법리가 적용되어야 한다고 볼 경우, 수탁자의 의사와는 관계없이 수익자와 제3자 사이의 계약에 따라 수익자 지위의 변동이 이루어집니다. 이는 법적 안정성 문제도 있을 뿐만 아니라, 만약 이 사건에서와 같이 수익권 양도계약의 효력 자체가 문제될 경우 수탁자로서는 당사자도 아닌 계약의 내용을 판단하여 어느 쪽 말이 옳은지 결론을 내려야 하고, 이와 관련하여 각종 법적 분쟁에 휘말릴 위험이 있습니다. 실제로 이 사건에서도 C와 D는 서로 1순위 우선수익자가 되었음을 주장하며 K신탁에게 만약 상대방에게 1순위 우선수익자 명의변경을 해줄 경우 손해배상을 청구하겠다고 하였고, 실제로 D는 명의변경이 이루어지지 않음에 따른 손해배상을 청구하기도 하였습니다. 법무법인 세종은 치밀한 사실관계 분석 및 법리 전개를 통해 1심 판단 논거를 탄핵함으로써 1심 판단을 뒤집을 수 있었고, 이로 인하여 신탁회사들이 부동산담보신탁계약에서의 수익자 지위 변경에 관한 책임을 부담하여야 하는 지위에서 벗어날 수 있는 계기가 되었다는 점에서 의미가 있는 사건이었습니다. 특히 수익권의 양도와 수익자 지위의 취득을 구별하는 선례적 의미가 있다는 점에서 주목이 되는 판결입니다.

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

Contacts

전용희 파트너변호사	TEL. 02 316 4826	E-Mail. yhjeon@shinkim.com
허 현 파트너변호사	TEL. 02 316 4643	E-Mail. hheo@shinkim.com
김소연 변호사	TEL. 02 316 1652	E-Mail. syeonkim@shinkim.com