



해외(일본) 부동산 투자펀드가 코로나 사태와 도쿄올림픽 연기 등으로 손실이 발생하자, 판매회사가 투자자들에게 일부 손실 보전 후 자산운용회사를 상대로 손해배상을 구한 사건에서 펀드 설정 및 운용 과정에서 투자자보호의무 위반이 없었음을 이유로 손해배상청구를 기각시킨 사례

1. 사안의 개요

본 사건의 피고 자산운용회사는 2019년 일본 도쿄 소재 호텔을 투자대상으로 하여 일본 내 합동회사와 익명조합계약을 체결하는 방식으로 투자하는 내용의 펀드를 설정하고 판매사인 증권회사(원고)를 통하여 이를 투자자들에게 판매하였음.

그런데 2020년 이후 코로나 사태와 도쿄올림픽 연기 등으로 호텔 영업이 부진하여 선순위 채권의 변제가 어렵게 되자 2023년 펀드 만기시에 선순위 금융기관이 신탁수익권에 대해 임의경매를 실행하여 호텔이 저가에 매각되었고 이에 따라 투자손실 발생하였음. 이에 원고 판매회사는 투자자에게 일정 금액 배상 후 피고 자산운용사를 상대로 손해배상을 구하는 본 건 소를 제기하였고, 법무법인(유) 세종은 피고 자산운용사를 대리하여 소송을 수행하였음.

2. 사안의 쟁점 및 법무법인(유) 세종의 대응

가. 원고는 본건 펀드 설정시에 일본 합동회사의 기한이익 상실시 선순위 대출금융기관이 투자대상자산을 즉시 임의매각할 수 있고 합동회사가 이에 대해 이익을 제기할 수 없도록 정한 것이 투자자들에게 이례적으로 불리한 것으로서 투자판단의 중요사항임에도 이에 대한 설명 내지 고지가 없었다고 주장함.

이에 대해 법원은 관련 계약에서 강제매각 개시사유가 발생한 경우에도 일반적으로 상당하고 합리적이라고 인정되는 가격, 시기, 방법으로 매각하도록 규정하였다는 점, 위 규정 위반시 대주단 상대로 손해배상이나 정산을 요구할 수 있다고 해석되는 점, 일본에서 채무불이행시 3개월의 치유기간을 부여하는 관행은 인정하기 어렵다는 점, 상법상 유질계약이 허용되고 국내 다수의 투자계약에서도 채권자에게 임의매각을 부여하는 것으로 보이는 점 등을 근거로 원고 주장을 배척함.

나. 다음으로 원고는 피고가 익명조합계약 구조에서 발생하는 리스크에 대한 통제장치를 설계하지 않았고 또 그에 대한 위험을 고지하지

않은 것이 투자자보호의무 위반이라고 주장함.

이에 대해 법원은 익명조합계약 방식 자체가 익명조합원이 영업자의 업무집행에는 참가하지 않고 이익배상을 받는 구조라는 점, 상품제안서에 ‘합동회사에 대한 직접적인 통제권 행사에 제한이 있다’는 문구가 기재된 점 등을 근거로 원고의 주장을 배척함.

다. 마지막으로 원고는 관련 계약에서 차임 연체시 보증금을 차임에 충당하도록 하지 않은 것이 펀드 운용상의 투자자보호의무 위반이며 또한 위와 같은 사실을 펀드 설정시에 고지하지 않은 것이 설명의무 위반이라고 주장함.

그러나 법원은 관련 계약에서 보증금에서 차임을 충당하기 위해서는 대주단의 서면 승낙이 필요하였고, 충당하더라도 합동회사나 임차인이 다시 보전하여야 하였으며, 그럴 경우 새로운 임차인을 구하지 못해 더 큰 손실로 이어질 수 있다는 점 등을 근거로 원고 주장을 배척함.

법무법인(유) 세종은 금융분쟁팀, 금융규제팀, 일본팀 변호사들의 협업으로, 일본 부동산 투자시 이용되는 투자방식인 TK-GK 구조(합동회사에 익명조합계약을 통해 출자)의 특수성, 일본 신탁법리상 기한이익 상실시 임의매각 방식의 특수성, 일본법상 임차인의 차임 감액 요구 관련 법리, 코로나 사태와 같은 불가항력적 사정 및 도쿄올림픽 연기로 인한 손실 발생 등에 관하여 충실히 주장, 입증하고, 일본 대형로펌 과도 긴밀히 협력함으로써 제1심에서 상대방의 손해배상청구를 모두 기각시켰고, 최근 2026. 3. 6. 항소심 판결에서도 전부 승소판결을 이끌어내었음

3. 본건 결과의 의의 및 시사점

코로나 사태로 인해 일본 부동산 투자 손실이 발생한 사안에서 해외(일본) 부동산 투자펀드와 관련한 다양한 쟁점이 다투어졌는데, 이에 대한 기존 선례가 없는 상황에서 일본 부동산거래의 특수성 및 일본법과 한국법의 비교 등을 통해 선례로서 의미가 있는 판결을 받은 사건임.

관련구성원

박세길

변호사

02-316-4634

skpark@shinkim.com

김성진

변호사

02-316-7909

sjkim@shinkim.com

김영근

변호사

02-316-1608

ygkim@shinkim.com

송수호

변호사

02-316-2868

shsong@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.