

[신탁] 신탁사가 '책임한정특약' 설명의무를 불이행한 경우, 특약 효력 인정 불가(대법원 2023다280945 판결)

1. 사실관계

(1) 원고(수분양자)는 2018. 관리형토지신탁의 수탁자인 피고와 오피스텔 1개 호실을 분양받는 내용의 공급계약(이하 '이 사건 공급계약')을 체결하였습니다.

(2) 이 사건 공급계약 특약사항에는 관리형토지신탁에 관하여, “매도인(피고)은 매수인에게 공급계약상의 책임을 부담하는 경우에도 신탁재산 및 신탁계약의 업무 범위 내에서만 책임을 부담하며, 매수인은 등기부로 공시되는 신탁원부의 내용을 확인하여야 한다”라고 규정되어 있었습니다.

(3) 오피스텔의 준공이 입주예정일로부터 3개월 이상 지연되자 원고는 이 사건 공급계약에 따라 약정해제권을 행사하고, 피고를 상대로 계약금 반환 및 위약금 지급을 구하는 소를 제기하였습니다.

2. 대법원의 판단 – 책임한정특약은 설명의무 대상이 되는 중요내용이므로 설명의무를 이행하지 않았다면 효력이 인정되지 않음

대법원은 신탁사의 책임을 신탁재산 한도내로 정하는 취지의 이른바 책임한정특약에 대하여, 아래와 같은 이유로 「약관의 규제에 관한 법률」(이하 '약관법') 제3조에서 말하는 '설명 의무의 대상이 되는 계약의 중요 내용'에 해당한다고 판단하였습니다.

- ① 관리형 토지신탁의 수탁자는 신탁사무의 처리상 발생한 채권을 가진 수분양자에 대하여 신탁재산과 고유재산으로 책임을 지는 것이 원칙이다. 책임한정특약은 수탁자의 수분양자에 대한 채무의 이행책임을 신탁재산 한도내로 제한하는 것으로, 수분양자가 공급계약 체결 여부를 결정하는 데에 직접적인 영향을 미친다.
- ② 책임한정특약이 신탁업계에서 통용되고 있더라도, 관리형 토지신탁 등에 전문지식이 없는 수분양자가 이를 예상하기는 어려운 내용이다.

또한 대법원은, 분양자인 피고가 책임한정특약에 대해 설명의무를 이행하지 않아 약관법 제3조 제3항에 따라 효력이 인정될 수 없다는 원심의 판단이 타당하다고 판단하였습니다. 제1심과 원심 판결이 '설명 의무를 이행하지 않았다'고 판단한 구체적인 이유는 아래와 같습니다.

- ① 공급계약서의 '계약 설명 및 숙지'란에 공급계약 내용의 설명을 듣고 이해하였다는 취지의 자필 서명을 하였으나, 이는 포괄적인

- 문구에 불과하고 구체적인 설명 및 확인사항이 기재된 것은 아니다.
2. ② 원고가 별도로 자필 서명한 분양계약자 확인서에는 책임한정특약과 무관한 내용만 기재되었다.
 3. ③ 이 사건 공급계약은 수분양자에게 신탁원부를 확인하도록 규정하고 있으나, 신탁원부에 포함된 신탁계약서는 양이 수십쪽에 이르고, 이 사건 공급계약은 신탁계약의 어느 조항이 책임한정특약과 관련된 것인지 지칭하지 않았다.
 4. ④ 이 사건 공급계약의 책임한정특약은 ‘신탁재산 및 신탁업무 범위 내에서만 책임을 부담’한다는 추상적 문구로 기재되어 있어, 수분양자가 감수할 불이익이 무엇인지 이해하기 어렵다.
 5. ⑤ 책임한정특약은 공급계약서의 다른 조항과 동일한 색깔, 크기, 글자체로 구분 없이 기재되어 중요한 내용인지 구분이 어렵다.
 6. ⑥ 수분양자가 별도의 설명없이 충분히 예상할 수 없는 사항임에도, 공급계약 체결 과정에서 그에 대한 별도의 설명이 이루어졌다는 증거가 없다.

3. 시사점 – 책임한정특약에 대한 충분한 설명의무를 이행할 필요가 있음

대법원은 책임한정특약을 하는 것은 가능하다고 보면서도, 이는 분양계약의 중요 내용에 해당하는 내용이므로 수분양자에게 이를 구체적으로 설명하지 않은 경우 그 효력이 인정되지 않는다는 판결을 선고하였습니다. 그러므로 분양계약서의 책임한정특약에도 불구하고, 수분양자가 책임한정특약의 의미와 효과에 대해 명확히 알 수 있도록 구체적인 설명을 하고 그러한 내용이 반영된 별도의 확인서 등을 마련하는 등의 조치를 해야 책임한정특약의 효력을 인정받을 수 있음을 유의할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

여진아

변호사

02-316-1781

jahyeo@shinkim.com