

[지역주택조합] 지역주택조합의 채권자가 조합의 신탁업자에 대한 채권을 압류한 경우, 신탁업자가 자금관리 대리사무계약상 집행보류 사유로 압류채권자에게 대항할 수 있는지 여부(대법원 2026다203000 판결)

지역주택조합 가입계약의 무효에 따른 부당이득반환소송을 제기한 원고들이 분담금 상당의 금전 지급을 명하는 화해권고결정을 확정받은 다음, 조합이 자금관리 대리사무계약에 따라 신탁업자인 피고에 대하여 가지는 일체의 채권을 압류하고 피고를 상대로 추심금의 지급을 구한 사안에서, 대법원은 신탁업자가 채권이 압류되기 전에 압류채무자인 조합에 대항할 수 있었던 사유로 압류채권자에게도 대항할 수 있다고 판단하였습니다. 이 사건의 경우, 자금관리 대리사무계약에 ‘향후 현금수지 부족이 예상되거나 차기 집행될 선순위 자금의 집행에 영향이 있다고 판단하는 경우’ 신탁업자가 자금집행을 보류할 수 있다는 조항이 포함되어 있었는데, 대법원은 조합 채권자들의 (가)압류 금액이 피고 명의의 자금관리계좌 잔액을 현저히 초과하는 경우에는 ‘향후 현금수지의 부족분이 예상되는 경우’에 해당하여 피고가 자금집행을 보류할 수 있다고 판단하였습니다.

이 판결은 지역주택조합의 채권자가 조합을 상대로 집행권원을 확보하고 신탁업자에 대한 채권을 압류하였더라도 곧바로 자금관리계좌의 잔액을 추심할 수 있는 것은 아니며, 조합과 신탁업자 사이의 자금관리 대리사무계약 내용에 따라 추심 가능 여부 및 범위가 달라질 수 있다는 점을 확인하였다는 데 의의가 있습니다. 자금관리 대리사무계약은 조합원 분담금의 임의 집행을 방지하고 자금집행의 투명성과 적법성을 확보하기 위한 것이므로, 신탁업자는 계약에서 정한 자금집행의 절차, 요건, 범위에 관한 조항을 들어 압류채권자에게 대항할 수 있습니다. 이에 따라 지역주택조합이 신탁업자와 자금관리 대리사무계약을 체결한 경우 조합의 채권자는 집행에 앞서 자금관리 대리사무계약상 자금집행 절차, 요건, 범위 등을 확인할 필요가 있고, 조합과 신탁업자는 자금집행 보류 사유와 우선순위를 계약서에 명확히 규정할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

박준성

변호사

02-316-4446

jsupark@shinkim.com

