



관리형 토지신탁계약의 우선수익권과 그 원인채권이 독립한 별개의 권리임을 확인한 사례

2022.04.27

신탁회사 A는 숙박시설을 건축분양하려는 시행사 B 및 시공사 C와 관리형 토지신탁계약을 체결하였는데, 이와 관련하여 C사는 중도금대출 연대보증으로 B사에 대해 가지는 구상금 채권의 범위에서 제2순위 우선수익권을, A사와의 공사도급계약에 따른 공사비 채권의 범위에서 제3순위 우선수익권을 설정 받았습니다. 숙박시설의 공사가 진행되는 동안 C사는 금융회사 D로부터 대출을 받으면서 이에 대한 담보로 우선수익권과 공사비 채권을 근질권의 목적으로 하는 근질권설정계약을 체결하였는데, 이에 대하여 A사는 목적물란에는 ‘질권설정자의 수익권 및 공사비 채권’, 하단에는 ‘C사와 D사가 체결한 근질권설정계약에 의거하여 제2순위 우선수익권의 질권설정을 승낙한다’는 문구가 기재된 질권설정승낙서를 작성하여 교부하였습니다.

이후, A사는 C사에게 숙박시설의 공사대금을 모두 지급하였는데, D사는 C사의 대출금 채무가 연체됨에 따라 근질권을 실행한다면서 A사를 상대로 C사가 가지는 우선수익권 및 공사비 채권의 지급을 청구하는 소를 제기하였습니다. 법무법인(유) 세종은 A사를 대리하여, A사가 C사의 공사비 채권에 대한 근질권설정을 승낙한 사실이 없고, 숙박시설의 분양사업도 각종 분쟁으로 적자 상태에 있어 지급할 우선수익금이 없어 D사의 청구는 기각되어야 한다고 다투었습니다.

이에 법원은 제1심부터 상고심까지 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들여, A사가 작성한 질권설정승낙서상 C사의 공사비 채권에 대해서도 근질권설정을 승낙하였다고 보기 어렵고, C사의 우선수익권과 공사비 채권이 독립한 별개의 권리에 해당하기 때문에 우선수익권에 대한 근질권설정의 승낙이 공사비 채권에 대해서도 효력이 발생한다고 볼 수 없다고 판단하였고, 이에 따라 D사의 A사에 대한 우선수익권 및 공사비 채권의 지급 청구를 전부 기각하였습니다.

이 사건은, 부동산 담보신탁에서 우선수익권과 원인채권이 독립한 별개의 권리에 해당한다고 판단해왔던 대법원이 관리형 토지신탁에서도 같은 취지로 판단한 선구적인 사례로서 의미가 있습니다. 신탁계약에 따른 우선수익권 및 그 원인채권에 대한 질권설정 및 승낙 등 업무를 처리함에 있어 참고가 될 수 있는 사례입니다.

이 사건에서는, A사가 작성하여 교부한 질권설정승낙서의 해석을 두고 당사자들의 주장이 첨예하게 대립되었을 뿐만 아니라, 우선수익권과 그 원인채권의 관계를 비롯한 신탁법리와 관련해서도 당사자 사이에 큰 다툼이 있었습니다. 특히, D사는 신탁관계에 있어 우선수익권 설정의 원인이 되는 채권을 제외한 채 우선수익권 자체에 대해서만 질권을 설정할 경우 담보로서의 가치가 사실상 없고, 이에 C사와 D사가 우선수익권만이 아닌 공사비 채권까지 포함하여 근질권을 설정한 것이고, A사 또한 목적물에 우선수익권과 함께 공사비 채권을 기재하여 질권설정승낙서를 작성교부한 것이라면, A사가 공사비 채권에 대해서도 근질권설정을 승낙한 것이고, 우선수익권에 대한 근질권설정 승낙의 효력이 공사비 채권에도 미친다는 주장을 펼쳤습니다.

법무법인(유) 세종은, A사가 작성한 질권설정승낙서를 면밀히 분석한 후 공사비 채권에 대해서도 근질권설정을 승낙한 것이라고 가정할 경우 승낙서에 기재된 다른 내용들과 모순충돌된다는 점을 설명하면서 재판부를 설득하였고, 관계인들에 대한 증인신문을 통해 A사가 우

선수익권에 대한 근질권설정만을 승낙하려고 했다는 사실을 적극적으로 밝혀냈습니다. 또한, 부동산 담보신탁에 있어 우선수익권과 원인 채권이 독립한 별개의 권리에 해당한다는 법리가 이 사건과 같은 관리형 토지신탁에 대해서도 적용될 수 있으므로, 우선수익권에 대한 근질권설정 승낙의 효력이 독립한 별개의 권리에 해당하는 공사비 채권에도 미친다고 볼 수 없다는 논리를 구성하여 위와 같은 재판부의 판단을 이끌어냈습니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

안헌준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com

김재황

변호사

02-316-4030

jhwkim@shinkim.com