



관리형 토지신탁계약의 자금집행순서 조항과 관련하여 이행기가 도래하지 않은 선순위 항목과 이행기가 도래한 후 순위 항목의 관계에 대하여 의미 있는 판결을 이끌어낸 사례

2025.11.03

1. 사건의 개요

최근 법무법인(유) 세종은 신탁회사를 대리하여 하도급대금 직접 지급 청구 사건에서 중요한 승소 판결을 이끌어냈습니다. 이 사건은 신탁회사와 직불합의를 체결한 하도급업체가 신탁회사를 상대로 하도급대금의 직접지급을 청구한 사안으로, 신탁계약에서 정한 자금집행순서의 해석과 적용이 핵심 쟁점이었습니다.

원고(하도급업체)는 피고(신탁회사)에게 관리형 토지신탁사업과 관련하여 미지급 하도급대금 약 60억 원의 지급을 청구하였습니다. 제1심에서는 하수급인 보호의 필요성을 이유로 원고의 청구가 일부 인용되었으나(신탁재산 범위 내에서 위 60억 원의 직접 지급을 인정하였습니다), 항소심에서는 피고의 항소가 받아들여져 원고의 청구가 전부 기각되었고, 이러한 항소심 판결은 대법원의 심리불속행 기각 판결로 최종 확정되었습니다.

2. 사건의 쟁점 및 주요 판시사항

가. 사건의 쟁점 : 신탁자금으로 선순위 항목을 전액 지급하는 것이 어렵다고 예상되는 경우 이행기 미도래 선순위 항목의 존재를 이유로 이행기 도래 후순위 항목에 대한 자금 집행을 거부할 수 있는지 여부

일반적으로 부동산신탁계약은 신탁자금의 집행순서에 관한 규정을 두고 있는데, 이는 제한된 자금을 효율적으로 배분하고 신탁계약 이해당사자들의 우선순위에 따른 위험을 분담하기 위한 장치입니다. 이러한 이유에서 신탁계약상 자금집행순서는 대체로 ① 제세공과금, 신탁보수, ② 분양대금 반환금, ③ 설계, 감리비용 등 필수사업비, ④ 차입금의 이자, ⑤ 준공필수 공사대금, ⑥ 차입금의 원금, ⑦ 잔여 공사대금의 순서 등에 의하고, 이 사건 신탁계약 특약사항 역시 그와 유사한 형태였습니다.

이 사안에서 원고가 주장하는 미지급 하도급대금은 ‘잔여 공사대금’에 해당하는데, 원고가 하도급공사를 완료하여 잔여 공사대금을 청구한 시점에 이행기가 도래하지 않은 각종 선순위 항목(제세공과금, 신탁보수, 대출원리금 등)을 모두 지급하기에 부족한 상황이었습니다.

이러한 상황에서 ‘이행기가 도래하지 않은 선순위 항목의 존재를 이유로 이행기가 도래한 후순위 항목(미지급 하도급대금)에 대하여 자금집행을 거부할 수 있는지 여부’가 이 사건의 핵심 쟁점이 되었습니다.

나. 주요 판시사항

법무법인(유) 세종은 신탁회사인 피고를 대리하여 소송을 수행하였습니다. 법무법인(유) 세종은 이 사건 사업이 신탁방식으로 진행된 이상 하수급인의 보호도 신탁사업의 본질적 특성과 조화를 이룰 수 있는 범위 내에서 이루어져야 한다는 점을 강조하였습니다.

아울러, 법무법인(유) 세종은 ① 이 사건 신탁계약의 자금집행순서에 관한 규정이 이행기 도래 여부와 무관하게 해당 순서대로 자금집행을 할 것을 원칙으로 규정하고 있는 점, ② 이 사건 신탁계약은 후순위 항목의 지급기일이 먼저 도래하는 경우 대리금융기관의 사전동의를 얻어 후순위 항목의 자금집행이 가능하다고 규정하면서도, 사업비운영계좌의 잔액으로 선순위 항목 전액의 지급이 어렵다고 예상되는 경우 수탁자가 후순위 항목의 자금집행을 거절 또는 보류할 수 있다고 규정하고 있는데, 이는 이행기가 도래하지 않은 선순위 항목의 지급가능성을 고려하기 위한 규정인 점, ③ 자금집행 여부 판단시에 이미 이행기가 도래한 선순위 항목만을 고려한다면 사실상 이행기가 도래한 순서대로 자금을 집행하게 되므로 신탁계약에서 자금집행순서를 정한 취지가 몰각되는 점, ④ 이 사건 신탁사업의 사업비운영계좌의 잔액으로는 선순위 항목인 대출원금조차 전액 지급하기 어려운 상황이고 대주단의 미지급 하도급대금 자금집행을 기대하기 어려운 점 등을 근거로, 원고의 미지급 하도급대금에 대한 자금집행순서가 도래하지 않았다는 점을 설득력 있게 주장하였습니다.

결국, 항소심 법원은 법무법인(유) 세종의 주장을 받아들여 미지급 하도급대금의 자금집행순서가 도래하였다고 인정한 제1심 판결 중 피고 패소부분을 취소하고 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 상고심에서 심리불속행 기각판결이 선고되어 그대로 확정되었습니다.

3. 사건의 의의

이번 판결은 신탁방식 개발사업에서 신탁계약에 규정된 자금집행순서에 관한 조항의 해석 기준을 분명히 제시했다는 점에서 큰 의미가 있습니다.

최근 대법원은 신탁계약에서 정한 자금집행순서의 법적 성격을 정지조건으로 보면서 자금집행순서 도래에 대한 증명책임이 원고에게 있다고 판시한 바 있습니다(대법원 2023. 6. 29. 선고 2023다221830 판결). 그러나 정지조건 성취 여부를 판단함에 있어서 이행기가 도래하지 않은 선순위 항목까지 고려해야 하는지 여부에 대해서는 명시적인 판단이 없었고, 그러한 이유로 하급심의 판단도 엇갈려 실무상 혼선이 있었습니다.

이번 판결은 이러한 쟁점에 대해 명시적으로 판단한 최초의 법원 판결로서 유사한 신탁방식 개발사업에서 자금집행순서를 판단함에 있어서 중요한 선례가 될 것입니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

조수형

변호사

02-316-1728

shcho@shinkim.com

김지연

변호사

02-316-1609

jyoungkim@shinkim.com

김진명

변호사

02-316-4230

jmyungkim@shinkim.com