

관리형토지신탁 사업에서 시공사의 채권을 담보하기 위한 우선수익권 증액에 대하여, 수익권 근질권자의 사해행위 취소 청구를 전부 방어한 사례

2026.07.23

1. 사건의 개요

이 사건은 관리형토지신탁 방식으로 진행된 주상복합건물 신축·분양 사업과 관련하여, 위탁자(시행사)에게 자금을 대여하고 위탁자가 보유한 신탁수익권에 근질권을 설정받은 원고들이, 시공사(3순위 우선수익자)의 우선수익권 금액을 증액한 신탁변경계약과 공사기간을 연장한 도급변경계약이 사해행위에 해당한다고 주장하며 취소 등을 구한 사안입니다.

시행사는 시공사와 공사도급계약을, 신탁사와 관리형토지신탁계약을 각각 체결하여 사업을 진행하였는데, 공사의 착공 및 준공이 당초 예정보다 지연되면서 사업기간과 비용이 증가하였습니다. 이 과정에서 시행사와 시공사는 공사기간을 연장하는 도급변경계약을 체결하였고, 신탁계약에 따른 공사비 예산 중 일부를 예비비로 전용하여 금융비용 등으로 사용하였습니다(이하 ‘공사비 전용금’). 또한, 시공사는 시행사에게 수분양자들에 대한 입주지원 지체보상금 및 중도금대출채무 대위변제를 위한 자금도 대여하였습니다. 그리고 시행사, 시공사 및 신탁사는 위 채권들을 시공사의 우선수익권의 피담보채권에 포함하여 시공사의 우선수익권 금액을 증액하는 내용의 신탁변경계약을 체결하였습니다.

이에 대해 원고들은, ① 시행사가 채무초과상태에서 도급변경계약을 체결함으로써 지체상금 채권을 포기·면제한 것은 사해행위에 해당하고, ② 공사비 전용금, 지체보상금 및 중도금 대위변제금 명목 대여금 등을 피담보채권에 포함하여 우선수익권 금액을 증액한 것 역시 사해행위 내지 사해신탁에 해당한다고 주장하면서, 주위적으로 각 계약의 취소 및 원상회복을, 예비적으로 각 계약이 원고들에 대한 관계에서 무효라는 확인을 구하는 소를 제기하였습니다.

2. 사건의 쟁점 및 주요 판시사항

법무법인(유) 세종은 신탁사, 시공사, 시행사인 피고들을 대리하여, 이 사건 도급변경계약 및 신탁변경계약이 사해행위에 해당하지 않는다는 점을 주장·증명함으로써, 원고들의 주위적 청구를 전부 기각시키고 예비적 청구를 모두 각하시키는 전부 승소 판결을 이끌어냈습니다.

가. 공사기간을 연장한 도급변경계약이 지체상금 채권의 포기에 해당하는지 여부

법무법인(유) 세종은, 시공사와 무관한 사유로 사업부지 인도가 지연되어 공사 착공이 늦어졌고 또 그 밖에 건설노조 파업, 근로시간 단축 등 불가항력적 사유로 공사가 지연되었는데 이는 도급계약상 지체상금 면제사유에 해당한다는 점을 관련 공문, 감리 의견서 등 객관적 자료를 통해 설득력 있게 주장하였습니다.

법원은 이를 받아들여, 공사기간 연장 합의를 두고 시공사에 대한 지체상금 채권을 포기한 것이라고 단정하기 어렵고, 따라서 도급변경계약이 원고들 등 다른 채권자를 해하는 사해행위라고 볼 수 없다고 판단하였습니다.

나. 시공사의 우선수익권 금액을 증액한 신탁변경계약의 사해성 여부

법무법인(유) 세종은 증액된 시공사 우선수익권의 피담보채권의 성격을 항목별로 구분하여 반박하였습니다. 먼저 공사비 전용금 부분은, 당초부터 우선수익권으로 담보되는 공사비에 포함되어 있었고, 그러한 상황에서 사업진행 과정에서 효율적인 자금집행을 이유로 공사비 예산 일부가 금융비용으로 전용되어 예산상 공사비가 그만큼 감축되었으나, 이를 두고서 시공사가 그 감축금액에 해당하는 우선수익권을 포기하였다거나 그 권리관계에 실질적인 변동이 생겼다고 볼 수 없으므로 이를 피담보채권에 포함시킨 것은 단지 기존 피담보채권을 확인한 것에 불과하다고 주장하였습니다.

다음으로 지체보상금 및 중도금 대위변제금 명목 대여금 부분은, 사업의 계속 추진을 위한 신규 자금 확보가 필요한 상황에서 시공사가 실제로 자금을 대여하고 그 대여금이 시행사의 채무 변제에 사용되었으므로, 이는 자금난에 처한 채무자가 신규 자금을 융통하기 위하여 담보를 제공한 경우로서 사해행위에 해당하지 않는다는 대법원 판례(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결 등)의 법리가 적용되어야 한다는 점을 강조하였습니다.

그리고 위 각 대여금은 신탁계약상 자금집행순서에 따라 당초부터 시행사의 사업이익보다 선순위로 정산되도록 예정되어 있었으므로, 우선수익권 증액으로 신탁수익권의 가치가 감소되었다고 볼 수도 없다는 점을 설득력 있게 주장하였습니다.

법원은 이러한 주장을 모두 받아들여, 시행사가 각 계약 당시 채무초과상태에 있었다고 인정하기 부족할 뿐만 아니라, 설령 그렇다고 하더라도 우선수익권 증액 부분은 사해성을 인정하기 어렵다고 판단하였습니다.

다. 예비적 청구(무효확인 청구)의 확인의 이익 인정 여부

법원은, 우선수익권 증액 부분이 원고들에 대한 관계에서 무효라면 원고들은 질권자로서 신탁사에 대하여 직접 신탁수익권의 변제를 청구함으로써 불안·위험을 가장 유효·적절하게 제거할 수 있고(민법 제353조 제2항), 무효 확인판결에는 집행력이 없어 분쟁의 종국적 해결 방법이 될 수 없으며, 근질권의 목적물은 신탁수익권일 뿐 지체상금채권은 그 목적물이 아니라는 이유로, 예비적 청구 부분을 모두 확인의 이익이 없어 부적법하다고 보아 각하하였습니다.

3. 시사점

부동산 경기 침체와 공사비 상승이 계속되는 최근의 사업 환경에서는, 사업기간 연장과 사업비 증가로 인하여 시공사가 시행사에게 추가 자금을 대여하고 그 담보로 우선수익권 금액을 증액하는 사례가 빈번하게 발생하고 있습니다. 그런데 이러한 우선수익권 증액은 시행사의 다른 채권자들과의 관계에서 사해행위취소 분쟁으로 비화될 위험을 안고 있습니다.

이 사건은 자금난에 처한 채무자가 사업의 계속 추진을 위하여 신규 자금을 융통하고 담보를 제공한 것은 사해행위에 해당하지 않는다는 법리가 신탁변경계약에도 그대로 적용된다는 점을 확인한 사례입니다. 특히, 법원이 신탁계약상 자금집행순서 조항을 근거로 시공사의 대

여금 원리금이 당초부터 시행사의 사업이익보다 선순위로 정산되도록 예정되어 있었던 이상 신탁수익권의 가치가 실질적으로 감소한 것이 아니라고 판단한 점은, 관리형토지신탁 구조의 특수성을 반영한 것으로서 유사 분쟁에서 중요한 참고가 될 것으로 보입니다.

관련구성원

이승수

변호사

02-316-4341

sslee@shinkim.com

안현준

변호사

02-316-1640

hjoahn@shinkim.com

김지연

변호사

02-316-1609

jyoungkim@shinkim.com