

June 28, 2023

신탁목적물 처분대금의 집행순서에 있어 수분양자의 분양대금반환채권과 우선수익권 간 순위

- 대법원 2008다19034 판결의 적용 범위에 관한 최신 대법원 판결

I. 배경

부동산신탁 개발사업에서 신탁목적물의 처분대금을 정산함에 있어 수분양자의 분양대금반환채권이 우선수익자의 우선수익권보다 우선하는지 여부에 대하여 그 동안 업계 전문가들과 법률전문가들 사이에서 여러 논의가 있어 왔습니다. 그 논의의 시발점은 “대법원 2009. 7. 9. 선고 2008다19034 판결”인데, 최근에 이 대법원 판결의 의미와 적용 범위에 관하여 판시한 대법원 판결이 선고되어 이를 소개하고자 합니다.

II. 대법원 2009. 7. 9. 선고 2008다19034 판결과 실무

2009. 9. 1.자 판례공보에서는 위 판결의 요지를, “부동산담보신탁의 수탁자가 분양된 신탁부동산을 매각한 후 매매대금을 정산하면서 그 매각대금채권과 분양계약 해제로 인한 분양대금반환채무를 상계하거나 공탁한 사안에서, 수분양자에 대한 분양대금반환채무는 부동산담보신탁계약에서 정한 1순위로 정산하여야 하는 채무 또는 그보다 앞선 순위로 정산하여야 할 채무이므로 위 행위가 정당하다고 한 사례”라고 설명하였습니다.

이에 관련 업계와 법률전문가들은 위 대법원 판결을 근거로 신탁부동산의 처분대금을 정산함에 있어서 수분양자의 분양대금반환채권이 우선수익자의 우선수익권에 우선한다는 해석을 하였습니다. 특히 부동산신탁회사는 위 대법원 판결을 근거로 수분양자의 분양대금반환 요청이 있으면 우선수익권자의 처분대금 지급 요청이 있더라도 그 지급을 잠정 보류하는 경우도 많았습니다.

또한 부실화된 대출채권과 우선수익권을 인수하고자 하는 NPL 사업자들은 우선수익권에 기해 신탁부동산을 공매하더라도 위 대법원 판결로 인해 매각대금으로부터 대출금을 제대로 회수하지 못할 것을 우려하여 채권 매입을 주저하는 사례도 다수 있었습니다.

III. 대법원 2023. 6. 1. 선고 2019다266997 판결

1. 사안의 경위

A은행은 중도금대출기관으로서 수분양자로부터 중도금반환채권을 양수하여 신탁회사인 B신탁회사를 상대로 아파트를 제3자에게 처분한 처분대금에서 중도금을 우선 반환해 줄 것을 청구하였습니다. 이 사건에서 A은행은 제1심과 항소심에서 모두 패소하였는데, 그 주된 판시 요지는 위 대법원 2008다19034 판결이 이 사건에 적용될 수 없고, 달리 수분양자에 대한 중도금반환채무가 최우선순위로 집행되어야 할 신탁비용이라고 볼 수 없다는 것이었습니다.

2. 대법원의 판단

대법원은 A은행의 상고를 기각하며, 위와 같은 원심 판단에 잘못이 없다고 판시하면서, “대법원 2009. 7. 9. 선고 2008다19034 판결은 해당 사건의 부동산담보신탁계약과 대리사무계약의 해석에 따라 이미 분양된 건물 매각대금으로 수분양자에 대한 분양대금 반환채권과 상계 또는 공탁하는 행위가 우선수익권을 침해하지는 않는다고 판단한 것으로 사안이 달라 원용하기에 적절하지 아니하다.”라고 판시하였습니다.

3. 위 판결의 의미

이 사건은 수분양자의 분양대금반환채무가 ‘신탁부동산 처분대금으로 최우선순위로 집행되어야 하는 채무인지 여부’가 정면으로 문제된 사건이었고, 그 법리적 근거는 위 대법원 2008다19034 판결이었습니다(판례공보의 판시 요지나 해당 원심 판결 내용에 비추어 보면 충분히 법리적으로 인정될 수도 있는 주장이었습니다). 그런데 대법원은 이 판결을 통해 위 대법원 2008다19034 판결이 그러한 법리를 판시한 판결이 아니었음을 명확히 하였다고 할 수 있습니다.

즉 대법원 2008다19034 판결은 단순히 건물 매각대금으로 수분양자에 대한 분양대금 반환채권과 상계 또는 공탁하는 행위가 우선수익권을 침해하지는 않는 적법한 행위임을 개별적으로 판단한 것이지, 수분양자의 분양대금반환채무가 신탁부동산 처분대금으로 최우선순위로 집행되어야 하는 채무인지 여부를 일반적이고 보편적인 법리로 밝힌 판결이 아니라는 취지입니다.

따라서 향후에는 대법원 2008다19034 판결을 근거로 수분양자의 분양대금반환채무가 신탁부동산 처분대금으로 최우선순위로 집행되어야 한다는 주장을 펼치기는 어렵게 되었다고 볼 수 있습니다.

* * *

BKL은 부동산신탁 관련 쟁점에 대한 풍부한 실무경험과 탁월한 전문성을 가지고 관련 분쟁에 신속하고 효과적인 법률 서비스를 제공하고자 구성원의 역량을 집중하고 있고, 부동산신탁 관련 다양한 쟁점과 법리 등을 심도 있게 분석하여 여러 소송 사건에서 좋은 결과를 이끌어 냈습니다. 이와 관련하여 문의사항이 있으시면 언제든지 연락 주시기 바랍니다.

관련 구성원

이 동 수

변호사

T 02.3404.0189

E dongsu.lee@bkl.co.kr

윤 정 노

변호사

T 02.3404.6592

E jungno.yoon@bkl.co.kr