

September 02, 2026

## 가장 최신의 신탁법 이슈

### - 지역주택조합 자금관리 대리사무계약상 자금집행 보류권의 대항력: 조합원 환불금에 대한 적용과 '향후 현금수지 부족'의 판단

최근 대법원은 지역주택조합의 조합원들이 조합이 신탁회사에 대하여 가지는 채권을 압류·추심하여 신탁회사에게 분담금 상당액의 지급을 구한 사안에서, 신탁회사는 자금관리 대리사무계약에서 정한 **자금집행 보류 사유로 압류채권자에게 대항할 수 있다**고 보아 추심금 청구를 인용한 원심판결을 파기환송하였습니다(대법원 2026. 8. 13. 선고 2026다203000 판결). 종래 추진위원회 단계를 전제로 형성된 법리가 설립인가 후 조합 단계에도 그대로 적용됨을 확인하고, '향후 현금수지 부족분이 예상되는 경우'라는 보류 사유의 판단에 있어 **자금관리계좌 잔액과 권리제한사항 금액의 현저한 불균형이 중요한 고려요소가 될 수 있음**을 제시한 판결입니다.

#### I. 판결 요약

##### 1. 사건 개요

피고(신탁회사)는 지역주택조합(이하 '이 사건 조합')과 사이에, 이 사건 조합이 시행하는 공동주택 신축 사업에 관하여 조합원 분담금 등 자금관리 업무를 위임받는 자금관리 대리사무계약(이하 '이 사건 대리사무계약')을 체결하였습니다. 이 사건 대리사무계약은 자금관리계좌의 집행기준 및 지급방법에 관하여, ① '조합원 분담금 관리계좌'에 입금된 자금은 전체 예정세대수 50% 이상의 조합원 모집 등 요건 충족을 전제로 '운영계좌'로 이체한 후 집행하고(제13조 제1항), ② 자금집행순서는 원칙적으로 조합원 환불금 등을 최선순위로 하되(제13조 제4항), ③ **피고는 제4항의 규정에도 불구하고 향후 현금수지의 부족분이 예상되거나 차기 집행될 선순위 자금의 집행에 영향이 있다고 판단하는 경우 요청받은 자금집행을 보류할 수 있다**(제13조 제6항, 이하 '이 사건 조항')고 정하고 있었습니다.

원고들은 조합 설립 전 추진위원회와 조합가입계약을 체결하고 분담금을 납부하였다가, 추진위원회의 권리·의무를 승계한 이 사건 조합을 상대로 계약 무효에 따른 부당이득반환을 구하여 분담금 상당액의 지급을 명하는 화해권고결정을 확정받았습니다. 원고들은 이를 집행권원으로 하여 이 사건 조합이 이 사건 대리사무계약에 따라 피고에 대하여 가지는 **일체의 채권에 대한 채권압류 및 추심명령**을 받은 다음, 이 사건 조합과 그 업무대행사를 상대로는 자금집행요청 의사표시의 이행을, 피고를 상대로는 추심

금의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하였습니다.

제1심은 원고들의 청구를 전부 인용하였고, 피고만이 항소하여 이 사건 조합 및 업무대행사에 대한 부분(자금집행요청 의사표시의 이행)은 그대로 확정되었습니다.

## 2. 법적 쟁점

- ① 지역주택조합의 채권자가 조합이 신탁회사에 대하여 가지는 채권을 압류·추심하는 경우, 신탁회사가 대리사무계약상 자금집행 보류 조항을 이유로 압류채권자에게 대항할 수 있는지 여부
- ② 조합원 환불금이 자금집행순서상 최선순위로 정해져 있는 경우에도 자금집행 보류 조항이 적용되는지 여부
- ③ 보류 사유인 '향후 현금수지의 부족분이 예상되는 경우'에 해당하는지를 어떠한 기준으로 판단할 것인지

## 3. 법원의 판단

### (1) 원심(대구지방법원 2026. 3. 26. 선고 2025나302871 판결) – 보류권 부정

원심은 ① 이 사건 대리사무계약 제13조 제4항이 조합원 환불금을 최선순위 자금집행 대상으로 정하고 있으므로 이를 집행하더라도 '차기 선순위 자금의 집행에 영향이 있는 경우'의 문제는 발생하지 않고, ② 사업이 무산되었다거나 향후 분양이 진행되더라도 환불금을 반환할 수 없을 정도로 분양이 불투명하다는 점에 대한 증거가 부족하므로 '향후 현금수지의 부족분이 예상되는 경우'에도 해당하지 않는다는 이유로, 피고가 보류권을 내세워 원고들의 청구를 거절할 수 없다고 판단하였습니다.

### (2) 대법원 – 파기환송

대법원은 먼저, 지역주택조합 또는 그 설립인가를 받기 위한 추진위원회 등(이하 '지역주택조합 등')이 주택법 제11조의2에 따라 신탁업자와 자금관리 대리사무계약을 체결하여 자금집행의 절차와 요건을 정하는 것은 신탁업자가 자금관리 업무를 수행하고 지역주택조합 등의 임의적인 집행을 방지하며 자금집행의 투명성과 적법성을 담보하기 위한 것이므로, 지역주택조합 등의 채권자가 그 신탁업자에 대한 일체의 채권을 압류·추심하는 경우 **신탁업자는 자금집행의 절차·요건·범위에 관한 대리사무계약 조항 등 압류 전에 압류채무자에게 대항할 수 있었던 사유로 압류채권자에게 대항할 수 있다**는 법리를 확인 하였습니다(대법원 2023. 5. 18. 선고 2022다265987 판결, 대법원 2026. 5. 8. 선고 2025다220625 판결 등 참조).

이어서 아래와 같은 사정에 비추어 이 사건 조합에서 정한 자금집행 보류 사유가 인정된다고 볼 여지

가 충분하므로, 특별한 사정이 없는 한 피고는 위 사유를 들어 압류채권자인 원고들에게 대항할 수 있다고 보았습니다.

| 판단 요소                | 구체적 내용                                                                                                                                                            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 계좌 운용 권한             | 이 사건 대리사무계약상 피고는 자금관리를 위하여 신청금·조합원 분담금·업무대행비·일반 분양금 관리계좌, 운영계좌 등을 단독으로 개설하여 자금을 운용할 수 있음(제10조 제1항)                                                                |
| 최선순위 항목의 범위          | 제13조 제4항은 조합원 환불금뿐 아니라 제세공과금, 각종 분·부담금, 신탁 및 대리사무보수 등도 함께 최선순위로 정하고 있으므로, 조합원 환불금만이 단독으로 최선순위 집행 대상인 것은 아님                                                        |
| 권리제한사항 발생 시<br>유보 조항 | 조합 또는 업무대행사의 채권자로부터 채권압류·가압류 등 권리제한사항이 발생하는 경우 피고가 자금집행을 유보할 수 있다고 정하고 있고, 이는 '향후 현금수지 부족분이 예상되는 경우'와 밀접하게 관련됨                                                    |
| 보류 조항의 적용 범위         | 위와 같은 계약 구조에 비추어 이 사건 조항은 조합원 환불금에 관하여서도 적용된다고 봄이 합리적                                                                                                             |
| 잔액과 권리제한사항의<br>불균형   | 2025. 12.경 피고 명의 자금관리계좌의 잔액 합계는 271,405,373원인 반면, 조합 채권자들로부터의 권리제한사항 금액 합계는 3,401,491,324원에 이르는 것으로 보임. 이러한 현저한 불균형은 '향후 현금수지 부족분이 예상되는 경우'에 관한 중요한 사정으로 평가될 수 있음 |

대법원은 원심이 위와 같은 사정을 심리하지 않은 채 보류권을 인정할 수 없다고 단정한 데에는 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 자금관리 대리사무계약상 자금집행 보류 사유의 해석에 관한 법리를 오해하고 판단을 누락한 잘못이 있다고 보아, 원심판결을 파기환송하였습니다.

## II. 그 동안 판결의 전체적 흐름

지역주택조합 사업에서 신탁회사가 자금관리 대리사무를 수행하는 경우, 분담금 반환채권을 가진 조합원이 조합을 거치지 않고 신탁회사로부터 직접 회수를 시도하는 분쟁은 꾸준히 제기되어 왔습니다. 대법원은 2023년 선고한 판결들을 통하여, 추진위원회 단계의 사안에서 채권자대위와 채권압류·추심의 각 경우에 신탁업자가 자금집행의 절차·요건·범위에 관한 대리사무계약 조항을 이유로 채권자에게 대항할 수 있다는 법리를 선언하였고, 2026. 5. 8. 선고 2025다220625 판결에서 이를 재확인하였습니다.

이번 판결은 위 법리를 **설립인가를 받은 조합 단계**의 사안에 적용하면서, 자금집행요청서 제출과 같은 절차적 요건뿐 아니라 '**향후 현금수지 부족분 예상**'이라는 **실체적 판단을 요하는 보류 조항 역시 압류**

채권자에게 대항할 수 있는 사유가 될 수 있음을 확인하였다는 점에서 주목할 필요가 있습니다.

| 구분      | 대법원 2022다244836·<br>2022다265987 판결 | 대법원 2025다220625<br>판결                | 이번 판결                          |
|---------|------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|
| 선고일     | 2023. 4. 13. / 2023. 5. 18.        | 2026. 5. 8.                          | 2026. 8. 13.                   |
| 채무자     | 추진위원회                              | 추진위원회                                | 설립인가 후 조합                      |
| 권리행사 형식 | 채권자대위 / 채권압류·추심                    | 채권자대위                                | 채권압류·추심                        |
| 대항 사유   | 자금집행의 절차·요건·범위에<br>관한 대리사무계약 조항    | 자금집행의 절차·요건·<br>범위에 관한 대리사무<br>계약 조항 | 자금집행 보류 조항<br>(향후 현금수지 부족분 예상) |
| 결론      | 파기환송                               | 파기환송                                 | 파기환송                           |

### III. 이번 판결의 의미 및 실무적 시사점

이번 판결은 ① 판시 문언에서 대항 법리의 적용 대상을 '지역주택조합 등'으로 명시하여 추진위원회 단계의 법리가 설립인가 후 조합에도 동일하게 적용됨을 분명히 하였고, ② 자금집행 보류 조항이 조합원 환불금과 같은 최선순위 항목에도 적용된다는 점을 확인하였으며, ③ 다소 추상적인 보류 사유의 판단에 있어 **자금관리계좌 잔액 합계와 권리제한사항 금액 합계의 비교**라는 중요한 판단 요소를 제시하였다는 점에서 의미가 있습니다.

다만 대법원은 보류 사유가 '인정된다고 볼 여지가 충분하다'고 하여 파기환송한 것이므로 환송 후 원심에서 추가 심리가 이루어질 것이고, 보류 사유를 들어 지급을 거절하는 **신탁회사로서는 그 사유의 존재를 구체적으로 주장·증명할 필요**가 있습니다. 자금관리 대리사무는 신탁회사가 현재도 계속 수행하고 있는 업무이므로, 이번 판결의 시사점을 기존 계약의 관리와 향후 계약의 설계 양면에서 정리하면 다음과 같습니다.

#### 1. 대리사무계약상 보류 조항의 문언 점검

대법원이 이 사건 조항이 조합원 환불금에도 적용된다고 본 근거는 계약의 문언 구조였습니다. 즉 보류 조항이 자금집행순서 조항에 **'제4항의 규정에도 불구하고'** 우선하는 형식으로 규정되어 있고, 최선순위 항목에 조합원 환불금 외에 제세공과금, (분)부담금, 신탁보수 등이 함께 포함되어 있으며, **권리제한사항 발생 시 자금집행을 유보할 수 있는 조항**이 별도로 존재한다는 점입니다. 기존 계약에 대하여는 위와 같은 구조가 갖추어져 있는지, 특히 보류 조항이 특정 계좌(운영계좌)나 특정 집행 항목에만 적용되

는 것으로 해석될 여지는 없는지 점검하고, 향후 계약에서는 보류 조항이 모든 자금관리계좌와 최선순위 항목을 포함한 전체 집행에 적용됨을 문언상 명확히 하는 것이 바람직합니다.

## 2. 잔액과 권리제한사항에 관한 수치의 상시 관리

대법원이 제시한 판단 지표는 결국 신탁회사가 소송에서 증명하여야 할 사항입니다. 기준일자별 자금관리계좌 잔액 명세(계좌별 및 합계), 권리제한사항의 내역(압류, 가압류, 추심명령의 건수와 청구금액, 해제 현황), 제세공과금, 분부담금, 신탁보수 등 선순위 예정지출의 산정 근거를 상시 정비할 필요가 있습니다. 대법원이 2025. 12.경의 계좌 잔액과 권리제한사항 금액을 중요한 판단 자료로 삼은 점에 비추어, 실무상 소송 계속 중에도 가능한 한 **변론종결에 가까운 시점의 현황**을 정리·갱신하여 제출할 필요가 있습니다.

## 3. 소송 대응 – 보류 사유는 절차적 요건과 별개의 항변

조합원 출신 채권자들은 ① 조합을 상대로 분담금 반환의 집행권원을 확보하고, ② 조합과 업무대행사를 상대로 자금집행요청 의사표시의 이행을 명하는 판결을 받은 다음, ③ 신탁회사를 상대로 압류·추심 또는 대위의 방법으로 지급을 구하는 구조를 취하는 경우가 많습니다. 이번 사안에서도 조합과 업무대행사에 대한 의사표시 이행 판결이 확정되어 있었으나, 대법원은 이와 별개로 보류 사유의 존부를 심리하여야 한다고 보았습니다. 따라서 자금집행요청의 절차적 요건이 갖추어진 사안에서도 **보류 사유를 독립된 항변으로 주장·증명**하여야 하며, 압류·추심 사안에서는 압류 전에 조합에 대항할 수 있었던 사유임을 함께 정리해 둘 필요가 있습니다.

\* \* \*

관련하여 깊이 있는 법률자문이 필요하다면, 법무법인(유한) 태평양 부동산신탁팀에 연락주시기 바랍니다.

## 관련 구성원

### 이동수

변호사

T 02.3404.0189

E dongsu.lee@bkl.co.kr

### 윤정노

변호사

T 02.3404.6592

E jungno.yoon@bkl.co.kr

### 서동후

변호사

T 02.3404.0966

E donghoo.seo@bkl.co.kr

법무법인(유한) 태평양의 뉴스레터에 게재된 내용 및 의견은 일반적인 정보제공만을 목적으로 발행된 것이며, 법무법인(유한) 태평양의 공식적인 견해나 어떤 구체적 사안에 대한 법률적 의견을 드리는 것이 아님을 알려드립니다. 뉴스레터와 관련된 문의사항이 있을 경우 위 연락처로 문의주시기 바랍니다.