November 9, 2026

가장 최신의 신탁법 이슈

- 책임준공의무 미이행에 따른 신탁회사의 손해배상 범위

최근 서울중앙지방법원은 책임준공형 관리형 토지신탁에서 신탁회사가 책임준공기한을 넘겨 건물을 준공한 사안에서, 신탁회사가 배상할 손해는 책임준공의무 미이행과 상당인과관계가 있는 **실제 손해**에 한정되고 계약서에 괄호로 기재된 '대출원리금 및 연체이자'는 손해의 항목을 예시한 것이라고 보아, 미상환 대출원리금과 연체이자 전액의 지급을 구한 대주의 청구를 기각하였습니다(**서울중앙지방법원 2026. 11. 5. 선고 2024 가합 110888 판결**).

I. 판결 요약

1. 사건 개요

시행사(차주)는 2021. 9. 30. 지식산업센터 및 근린생활시설 신축, 분양사업에 관하여 대주들로부터 합계 1,350 억 원을 차입하는 대출 및 사업약정(이하 '이 사건 대출약정')을 체결하였습니다. 같은 날 시행사는 피고(신탁회사)를 수탁자로, Tranche A, B, C 대주들을 각각 공동 1 순위, 공동 2 순위, 3 순위 우선수익자로 하는 관리형 토지신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약')을 체결하였고, 시공사와 피고는 대주들에게 각자 책임준공에 관한 확약서를 교부하였습니다.

시공사는 대출금 최초 인출일부터 23 개월 내에 건물을 책임준공하고, 이를 이행하지 못하면 시행사의 대출원리금 채무를 중첩적으로 인수하기로 하였습니다. 시공사가 교부한 서면의 명칭도 '책임준공확약서(채무인수계약 포함)'였습니다. 반면 피고는 시공사가 책임준공의무를 이행하지 못하면 최초 인출일부터 29 개월 내에 건물을 책임준공하여야 하고, 이를 이행하지 아니하면 **'책임준공의무 미이행으로 인해 대주들에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자)'를 배상**하되 그 의무와 책임은 신탁재산 범위 내로 제한되지 아니한다고 정하였습니다(신탁계약 특약사항 제 25 조 제 3 항, 책임준공이행확약서 제 2 항, 이하 '이 사건 쟁점조항').

원고(Tranche B 대주)는 2022. 9. 기존 Tranche B 대주들로부터 대출채권(약정금 200 억 원)과 그에 부수하는 일체의 권리 및 계약상 지위를 양수하였습니다.

대출금은 2021. 10. 1.부터 인출되었습니다. 시공사의 책임준공기한은 당초 2023. 9. 1.이었으나 대출약정 및 신탁계약의 당사자들이 두 차례 변경약정을 체결하여 2024. 2. 20.까지 연장되었고, **피고의 책임준공기한(2024. 3. 1.)은 변경되지 않았습니다**. 시공사가

연장된 기한까지도 준공하지 못하자 피고는 고유자금을 투입하여 공사를 계속하였고, 자신의 기한보다 88 일 늦은 2024. 5. 28. 사용승인을 받았습니다.

원고는 피고를 상대로 미상환 대출원금 약 151 억 원과 연체이자 약 6 억 원 등 합계 약 157 억 원의 지급을 구하면서, 주위적으로는 이 사건 쟁점조항에 따른 약정금을, 예비적으로는 손해배상액의 예정에 따른 손해배상금을 청구하였습니다.

2. 법적 쟁점

① 이 사건 쟁점조항이 신탁회사가 대주에게 손해를 담보하거나 일정 금액을 지급하기로 한 약정인지 여부

② 이 사건 쟁점조항이 미상환 대출원리금 및 연체이자 전액을 손해배상액으로 미리 정한 손해배상액의 예정인지, 아니면 책임준공의무 미이행과 상당인과관계가 있는 실제 손해를 배상하도록 정한 것인지 여부

3. 법원의 판단

(1) 주위적 청구 – 기각

법원은 이 사건 쟁점조항이 그 문언과 지급요건에 비추어 책임준공의무 미이행에 따른 손해배상책임을 정한 것이고, 피고가 대주들에게 손해의 담보를 제공하거나 일정 금액의 약정금을 지급하기로 한 것으로 보기는 어렵다고 판단하였습니다.

(2) 예비적 청구 – 기각(손해배상액의 예정 합의 부정)

법원은 피고가 책임준공기한까지 건물을 준공하지 못하였으므로, 이 사건 쟁점조항에 따라 책임준공의무 미이행으로 인하여 원고에게 발생한 손해를 배상할 의무가 있다고 판단하였습니다.

다만, 법원은 손해배상액의 예정이 손해 발생에 관한 채권자의 입증책임을 완화하고 채무관계의 신속한 정산을 도모하는 강력한 효력을 가지므로 약정 내용이 불명확하면 당사자에게 불리한 결과를 초래하지 않도록 엄격하게 해석하여야 한다는 전제에서, 아래 사정을 종합하여 **이 사건 쟁점조항이 실제 손해와 무관하게 미상환 대출원리금 및 연체이자 전액을 배상하도록 정한 손해배상액의 예정이라고 보기 어렵다**고 판단하였습니다.

판단 요소	구체적 내용
괄호 문구의 의미	괄호 밖의 '책임준공의무 미이행으로 인해 대주들에게 발생한 손해'가 배상 범위를 상당인과관계 있는 손해로 한정하고 있으므로, 괄호 안의 '대출원리금 및 연체이자'는 손해의 구체적 항목을 예시한 것으로 보는 것이 자연스러움. 전액 배상으로 보면 분양 부진이나 담보가치 하락 같은 사업 자체의 위험까지 피고가 떠안게 됨
산정 기준시점의 부재	피고의 기한 이후 발생한 금액인지, 준공 시점까지의 금액인지, 대출원리금 전액인지 정함이 없음. 금융투자업자와 부동산신탁업자인 당사자들이 손해배상액을 예정하려 하였다면 그 범위와 산정 기준을 명확히 정하였을 것
책임준공의무의 목적	신탁회사의 책임준공의무는 건물 준공을 보장하여 대주의 회수 가능성을 높이려는 것이고, 준공 여부나 처분 결과와 관계없이 대출원리금 상환 자체를 보장하려는 것이 아님
시공사 책임과의 구별	같은 계약에서 시공사에게는 대출원리금 채무의 인수를, 피고에게는 손해배상을 정하였고 확약서의 명칭도 달리함. 이는 두 책임의 내용과 범위를 다르게 정하려는 취지
자금집행순서	신탁계약은 피고가 대주들에게 지급한 손해배상금을 대주들의 대출원리금보다 후순위로 신탁재산에서 회수하도록 정함. 전액 배상이라면 남는 대출원리금이 없으므로 이러한 순서를 둘 이유가 없음
신탁보수 수준	피고의 보수율은 일반 관리형 토지신탁보다는 높고 차입형 토지신탁보다는 낮은 수준으로, 고유자금 투입과 그 후순위 회수에 따른 위험의 대가로 볼 수 있음. 전액 배상까지 부담한다고 보면 차입형보다 낮은 보수를 받으면서 더 큰 위험을 지는 셈이 됨
자본시장법상 손실보전 금지	신탁계약상 신탁재산에는 차입금 채무가 포함되므로, 피고가 고유재산으로 대출원리금 전액의 지급을 보장하는 것은 신탁재산의 손실을 보전하고 사업 성패와 무관하게 대주에게 신탁이익을 보장하는 것과 다르지 않음(자본시장법 제 103 조 제 3 항, 같은 법 시행령 제 104 조 제 1 항). 금융감독원이 2016 년 책임준공확약 자체는 손실보전이 아니라고 하면서도 과도한 손해배상금액 약정은 손실보전에 해당할 수 있다는 의견을 함께 밝힌 점, 금융투자협회 「책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범규준」(2025. 1. 31. 시행)이 이를 구체화한 점도 고려함

판단 요소	구체적 내용
손해의 공평한 분담	기한을 며칠 넘기거나 대주에게 손해가 거의 없는 경우에도 전액을 배상하게 되는 결과는 손해배상제도의 본래 취지인 '손해의 공평·타당한 분담'이라는 기본 이념에 배치됨. 시행사와 시공사에 대한 구상은 이들의 자력 부족으로 실효성이 낮아, 명목상 수탁자에 불과한 피고에게 사업 실패의 최종 손실을 전가하게 됨

(3) 결론 – 청구 기각

결국 피고는 원고에게 실제 발생한 손해를 배상할 의무가 있을 뿐인데, **원고가 실제 손해액을 구체적으로 주장하고 증명하지 않았으므로** 손해배상청구도 받아들일 수 없다고 보아, 법원은 원고의 청구를 모두 기각하였습니다.

II. 그동안 판결의 전반적인 흐름

2025. 5. 책임준공의무를 이행하지 못한 신탁회사에게 대출원리금 전액의 배상을 명한 판결이 처음 선고된 이후, 하급심은 대체로 신탁회사의 손해배상 조항을 대출원리금 및 연체이자 전액에 관한 손해배상액의 예정으로 보아 왔습니다. 지난 8 월호에서 소개한 서울중앙지방법원 2025 가합 10627 판결도 대주단의 대출실행의무 불이행을 이유로 청구를 기각하였을 뿐, 쟁점 조항이 손해배상액의 예정이라는 점은 인정하였습니다.

그러나 2026. 9. 같은 법원의 다른 재판부가 괄호 안의 '대출원리금 및 연체이자'를 손해의 예시로 보고 실제 손해에 대한 증명이 없다는 이유로 대주의 청구를 기각하였고(서울중앙지방법원 2026. 9. 9. 선고 2025 가합 3727 판결), 이번 판결에서 구체적인 추가 논거들을 제시하면서 서울중앙지방법원의 신탁사 책임준공 사건에 대한 경향성이 달라질 가능성이 커지고 있습니다.

III. 이번 판결의 의미 및 실무적 시사점

이번 판결은 지난 9 월 판결에 이어 책임준공의무 위반에 따른 신탁회사의 배상 범위를 실제 손해로 한정하면서, 괄호 문구의 해석 외에 신탁계약의 자금집행순서, 신탁보수 수준(모범규준 전후 비교 포함), 금융투자협회 모범규준 등 여러 근거를 상세히 제시하였다는 데 의미가 있습니다. 특히 신탁재산에 차입금 채무가 포함된다는 신탁계약 조항을 근거로 대출원리금 전액 배상이 신탁재산의 손실보전과 같다고 본 부분은 주목할 필요가 있습니다.

이번 판결은 책임준공에 대한 신탁사 패소 판결의 흐름을 바꾸었다고 볼 수 있습니다. 제 1 심 판결들의 결론이 엇갈리고 있는 만큼 상급심에서도 더욱 면밀하게 신탁사 책임준공 고유의 쟁점(손해배상예정 합의의 존재 여부)에 대하여 심리할 것으로 예상됩니다.

*　*　*

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

최철민
변호사
T 02.3404.7367
E cheolmin.choi@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.