

관리형 토지신탁의 실무상 쟁점에 관한 연구

김 이 태* • 윤 재 민 **

A Study on the Practical Issues related to the Management-Type Land Trust

Kim, Yi-Tae • Youn, Jae-Min

Abstract

The management-type land trust is frequently used in financing real estate development projects as it separates the project from the overall risk of the project operator/trustor and allows for a safer implementation of the project, but there are not many documents actually used in practice that have been systematically organized.

The purpose of this study is to organize general facts and the practical issues regarding such land trust in assisting the relevant parties to increase their understanding of such land trust and the practical issues related to it based on the firsthand experience of finance lawyers who have dealt with various issues related to the management-type land trust.

키 워 드 : 관리형 토지신탁, 토지신탁

Key words : Management-type land trust, land trust

* 법무법인 지평 변호사

** 법무법인 지평 변호사, 주저자

I. 서 론

부동산개발을 위한 PF(Project Financing)시¹⁾ 사업시행자와 관련하여 발생할 수 있는 제반 리스크로부터 해당 사업을 분리하여 보다 안정적으로 사업을 진행하기 위하여, 주요 담보인 사업부지 및 그 지상 건축물에 대하여 관리형 토지신탁 방식으로 신탁을 설정하여 PF 대주들에게 우선수익권을 제공하는 방안이 실무적으로 활발히 활용되고 있다.

그럼에도 불구하고 관리형 토지신탁과 관련한 실무상 쟁점들에 대하여 체계적으로 정리한 자료가 많지 않다.

따라서 본 연구에서는 법무법인에서 PF 업무를 전문적으로 수행한 변호사로서 다수의 관리형 토지신탁과 관련한 이슈를 검토한 경험을 토대로 관리형 토지신탁의 실무상 쟁점들을 체계적으로 정리하여, 관련 당사자들의 관리형 토지신탁에 대한 인식과 실무상 쟁점 파악에 도움이 되고자 한다.

II. 선행연구 검토

관리형 토지신탁과 관련한 선행연구들에 대하여 살펴보면, 송석주(2012)는²⁾ 부동산개발사업시 나타나는 위험요인을 저감하기 위한 제도의 측면에서 관리형 토지신탁의 효과를 실증적으로 분석하였다. 그리고 이재원(2009)은³⁾ 일반적인 부동산신탁에 있어서 신탁관계인 외의 제3자가 자신의 권리를 보호하기 위한 수단들을 검토하였다.

본 연구는 관리형 토지신탁 설정 또는 전환의 필

요성이 제기된 실제 사례들에서 문제되었던 실무상 쟁점들을 정리·검토하여 법률전문가의 입장에서 최종 의견을 제시하였다. 즉, 본 연구는 관리형 토지신탁과 관련하여 실제로 제기될 수 있는 실무상 쟁점들을 전반적으로 파악하고, 해당 쟁점들에 대하여 법적 판단을 제공한다는 점에서 기존의 선행연구들과 차별성을 가진다.

III. 관리형 토지신탁의 의의

신탁이란 신탁을 설정하는 자(이하 ‘위탁자’)와 신탁을 인수하는 자(이하 ‘수탁자’) 간의 신탁임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함함)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 ‘수익자’)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다(신탁법 제2조).⁴⁾ 부동산개발사업에서 위탁자가 수탁자에게 사업부지의 소유권을 신탁할 경우 위탁자의 채권자는 사업부지에 대하여 가압류, 압류, 기타 강제집행을 할 수 없게 되므로(신탁법 제22조 제1항), 위탁자는 사업을 안정적으로 수행할 수 있고, 대주 및 시공사는 사업 관련 대출금·공사대금 채권을 담보할 수 있다.

일반적으로 위탁자와 수탁자 간의 계약을 통하여 신탁을 설정하고, 등기할 수 있는 재산권의 경우 신탁의 등기를 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속

1) PF(Project Financing)란 일반적으로 특정한 프로젝트에 대한 사업성과 그 프로젝트로부터 장래 발생할 현금 흐름을 담보로 하여 당해 프로젝트를 수행하는 데 필요한 자금을 조달하는 금융기법을 의미한다.

2) 송석주 (2012), 관리형토지신탁을 활용한 개발사업 위험요인 관리에 관한 연구, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문

3) 이재원 (2009), 부동산신탁에 있어서 제3자의 권리보호수단에 관한 연구, 인하대학교 행정대학원 석사학위 논문

4) 신탁재산의 일반적인 특징은 수탁자에게 대내외적으로 소유권이 이전되고, 원칙적으로 강제집행 등이 금지되며(신탁법 제22조 제1항), 독립성이 인정된다는 점이다(신탁법 제23조, 제24조, 제27조 등).

한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다(신탁법 제3조 제1항 제1호, 제4조 제1항).

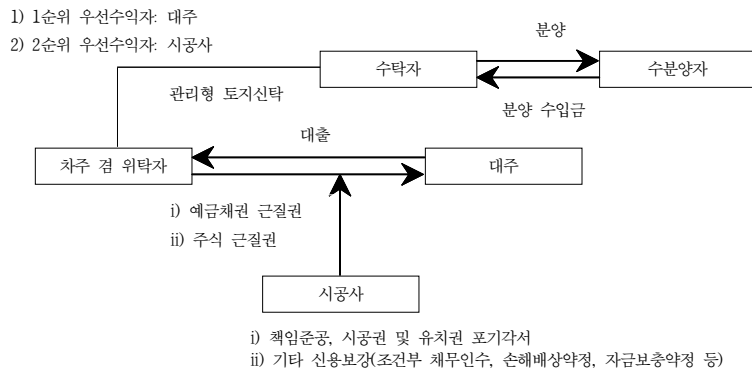
토지신탁이란 신탁의 인수시에 신탁재산으로 토지 등을 수탁하고 신탁계약에 따라 토지 등에 건물, 택지, 공장용지 등의 유효시설을 조성하여 처분·임대 등 부동산 사업을 시행하고 그 성과를 수익자에게 교부하여 주는 신탁을 말한다(「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」 제2-65조 제6항).

관리형 토지신탁은 이와 같은 토지신탁의 한 종류로서 사업시행자인 위탁자가 사업부지의 소유권 뿐만 아니라 건축주 명의를 포함한 모든 인·허가 명의, 공사도급, 설계, 감리계약 등 사업과 관련한 계약 명의로도 수탁자에게 이전하여 수탁자가 직접 사업주체의 지위에서 부동산개발사업을 진행하는 특징이 있다.⁵⁾ 즉, 수탁자는 수분양자와

직접 분양계약을 체결하고, 수분양자로부터 분양대금을 수령하며, 수분양자로부터 수령한 분양대금을 재원으로 위탁자가 차입한 대출금을 상환하고, 시공사에게 공사대금을 지급하는 등 자금을 관리한다. 또한 수탁자는 신축 건물에 대하여 사용승인을 받은 후 수탁자 명의로 건물에 대한 소유권보존등기를 완료하고, 수분양자에게 소유권이전등기를 경료한다.⁶⁾

관리형 토지신탁은 PF의 대출원리금 상환을 보다 안정적으로 담보하기 위하여 활용하게 되는데, 관리형 토지신탁으로 진행되는 PF의 기본구조는 다음과 같다.

〈그림 1〉 관리형 토지신탁 방식의 PF 기본구조



5) 다만, 사업비의 조달 의무는 위탁자가 부담한다(「금융투자회사의 영업 및 업무에 관한 규정」 별표 15 ‘토지신탁수익의 신탁종료 전 지급 기준’ 참조).

6) 수탁자는 직접 사업주체의 지위 즉, 해당 사업의 인·허가 명의, 사업에 따라 건축된 건물의 소유권을 보유하게 된다. 이에 수탁자는 신탁계약에 여러 면책조항을 규정함에도 불구하고 위탁자 및 시공사의 부도시 사실상 사업에 대한 최종 책임을 부담하게 될 가능성을 배제할 수 없으므로, 신탁업자 입장에서는 관리형 토지신탁을 부담스러워 하는 경향이 있다. 따라서 관리형 토지신탁계약상 수탁자는 신탁재산에서 지급할 수 없는 신탁사무처리비용 등을 위탁자 및 시공사에게 부담시키거나, 공사비 흐름을 충분히 확보하는 등의 조치를 취하고 있다.

IV. 관리형 토지신탁의 실무적 필요성 및 고려사항

1. 관리형 토지신탁의 실무적 필요성

어느 관리형 토지신탁 방식으로 부동산개발사업을 진행하는 가장 큰 이유는 위탁자인 사업시행자의 제반 리스크로부터 해당 사업을 분리하여 사업을 보다 안정적으로 진행할 수 있다는 점이다.

구체적으로 위탁자인 사업시행자에게 부도 등의 사유가 발생한 경우에도 사업의 주체인 수탁자가 사업을 계속 진행할 수 있고, 금융감독당국의 감독을 받고 전문성을 가지고 있는 수탁자(신탁업자)가 직접 분양계약을 체결하고 분양대금을 관리하므로 사업시행자의 이중분양, 분양대금 유용 등의 분양사고를 방지하는 등 사업시행자의 불법행위로부터도 사업을 보호할 수 있다.⁷⁾

또한 신탁 전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 기한 경우를 제외하고는 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매가 제한되므로(신탁법 제22조 제1항), 사업시행자의 우발채권자로부터 사업 관련 재산을 보호할 수 있는 장점이 있다. 이는 담보신탁의 경우도 마찬가지이나 담보 목적으로 설정된 담보신탁에서 신탁부동산을 처분하기 위하여는 기한의 이익 상실 등의 처분사유가 발생한 경우가 아니면 결국 신탁종료를 원인으로 하여 위탁자에게 소유권이전등기를 한 후 위탁자가 다시 수분양자에게 이전등기를 해 주어야 한다. 그런데 위탁자의 신탁종료에 기한 소유권이전등기청구권에 가압류가 설정된 경우에는 위탁자에게 소유권이전등기가 불가능하다. 그러나 관리형 토지신탁의 경우에는 기한의 이익이 상실되지 않더라도 수탁자가 제3자에게 바로 소유권 이전이 가능하고 위탁자에게 소유권이전등기를 회복할 필요가 없다. 따라서 향후 위탁자의 채권자들이 위탁

자의 신탁종료에 따른 소유권이전등기청구권에 대하여 가압류 결정을 받더라도 수탁자가 이를 해소하지 않고 신탁부동산을 수분양자에게 직접 이전하는 방식으로 처분하여 사업을 종료할 수 있다.

결론적으로 관리형 토지신탁 방식의 경우 사업시행자나 사업시행자 대표자 등 관련자로 인한 리스크가 사업에 미치는 영향을 최소화 할 수 있어 해당 사업이 보다 안정적으로 진행될 수 있고 결과적으로 수분양자와 시공사 및 대주단의 권리 보호에 기여할 수 있기 때문에 실무적으로 많이 활용되고 있다.

2. 관리형 토지신탁 전환시 고려사항

관리형 토지신탁 방식은 사업시행자인 위탁자가 사업부지의 소유권 및 모든 인·허가 명의, 사업 관련 계약상 지위도 수탁자에게 이전하여 수탁자가 직접 사업주체의 지위에서 사업을 진행하게 된다는 점이 담보신탁 방식과의 주요 차이점이라는 것은 앞서 살펴 본 바와 같다. 이로 인해 수탁자인 신탁회사의 역할이 담보신탁에 비해 증대함에 따라 신탁보수도 담보신탁 방식보다 높다.

또한 기존의 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 전환하기 위하여는 먼저 사업부지에 관리형 토지신탁을 설정하고, 관리형 토지신탁에 수반되는 사업의 인·허가 명의 이전과 관련하여 관할관청으로부터 승인, 협조 등을 받아야 하는데, 해당 승인 여부, 소요기간 등을 명확히 예측하기 어려운 측면이 있다. 그리고 사업 관련 계약상 지위의 이전을 위하여 계약당사자들의 동의를 받아야 할 필요가 있다. 따라서 사업을 관리형 토지신탁 방식으로 변경하는 의사결정 이전에 관할 관청이나 사업 관련 계약당사자들과 충분한 협의를 거칠 필요가 있다.

그리고 관리형 토지신탁 방식의 사업에서도 사업 진행 과정에서 다음과 같이 사업시행자인 위탁자의

7) 김천재 (2009) 부동산펀드와 관리형 토지신탁의 결합을 통한 부동산개발금융 활성화 방안, 한성대학교 부동산대학원 석사학위 논문, pp. 39-41

동의 내지 협조를 받아야 할 경우가 있을 수 있다.

1) 미분양건물 처분 관련 검토

관리형 토지신탁계약에는 대주 또는 시공사와 같은 우선수익자가 요청하는 경우 수탁자가 분양되지 않은 잔여 건물을 제3자에게 처분할 수 있고, 이에 대하여 위탁자인 사업시행자는 일체 이의를 제기할 수 없다는 조항을 두는 것이 일반적이다.

그런데 이러한 조항에도 불구하고 미분양건물을 매수하는 제3자는 위탁자와의 분쟁을 우려하여 미분양건물 매수시 위탁자의 동의를 다시 요구하는 경우가 있다.

이와 관련하여 원칙적으로는 수탁자가 위 조항에 따라 위탁자의 동의 없이 미분양건물을 매각할 수 있을 것이나, 관리형 토지신탁계약에 미분양건물 처분 관련 근거 조항을 명확하게 규정하고, 위탁자로부터 수탁자가 관리형 토지신탁계약에 따라 건물의 전부 또는 일부를 제3자에게 매각하는 것에 대하여 동의하고 일체 이의를 제기하지 않겠다는 내용의 처분동의서를 별도의 양식으로 미리 징구하는 것이 바람직하다. 또한 미분양건물의 처분과 관련하여 민사, 형사상 일체의 소송, 이의, 보전처분을 제기하지 않겠다는 내용의 부제소합의서도 받아 둘 필요가 있다.

2) 공사도급계약 등 변경 관련 검토

사업 진행 중에 공사대금 변경 등 여러 사유로 사업시행자와 체결한 공사도급계약을 변경할 필요가 있는데, 사업시행자가 이에 대하여 협조를 하지 않는 경우가 있다.

이와 관련하여 사업의 주체인 수탁자가 관리형 토지신탁계약에 따라 각 계약당사자들과 공사도급계약, 설계계약, 감리계약 등 사업 관련 계약을 직접 체결하거나 관련 계약상 사업시행자의 지위를 인수하는 계약을 체결하여, 수탁자가 공사도급계약

등을 변경할 수 있는 지위를 확보해야 한다. 또한 관리형 토지신탁계약에 해당 사업의 원활한 진행을 위하여 합리적으로 인정되는 범위 내에서 수탁자가 위탁자의 동의 없이 공사도급계약 등 사업 관련 계약을 해당 당사자와 협의하여 변경할 수 있고, 이에 대하여 일체 이의를 제기하지 않는다는 조항도 포함시켜야 한다.

3) 분양수입금관리계좌에 대한 자금집행 관련 검토

관리형 토지신탁계약의 경우 수탁자 단독명의 또는 수탁자 및 시공사의 공동명의로 분양수입금관리계좌를 개설하고, 위탁자인 사업시행자의 자금집행 요청에 따라 자금을 집행하는 경우가 일반적이다.

그런데 사업시행자가 자금집행 요청을 하지 않는 경우에는 원활한 자금의 집행이 어려워지므로, 대출원리금 상환, 공사대금 지급 등 일정한 경우에는 사업시행자의 자금집행 요청이 없는 경우에도 수탁자가 자금을 집행할 수 있다는 근거 조항을 관리형 토지신탁계약에 명시할 필요가 있다.

V. 관리형 토지신탁의 구체적 설정 · 전환 방법

1. 관리형 토지신탁의 설정 방법

일반적으로 관리형 토지신탁은 사업시행자인 위탁자, 신탁업자인 수탁자, PF 대주, 시공사가 관리형 토지신탁계약을 체결하는 방식으로 설정한다.⁸⁾ 관리형 토지신탁계약은 기본약관과 특약사항으로 구성되는데, 신탁회사에 따라 차이가 있을 수 있으나 기본약관은 임의로 변경하기가 쉽지 않으므로, 당사자 사이의 합의 내용을 특약사항에 구체적으로 반영하고 특약사항이 기본계약에 우선한다는 규정

을 특약사항에 명시하게 된다. 이와 같은 관리형 토지신탁과 별도로 당사자 사이의 추가적인 합의 내용을 반영하기 위하여 관리형 토지신탁 사업약정을 체결하는 경우도 있다.

2. 담보신탁의 관리형 토지신탁으로의 직접 전환 가능성

관리형 토지신탁 방식으로 진행되는 PF 사업장의 경우, 사업 초기부터 관리형 토지신탁으로 진행하는 것이 아니라 담보신탁으로 사업을 진행하다가 필요에 따라 관리형 토지신탁으로 전환하는 경우가 많다.

담보신탁을 관리형 토지신탁으로 전환하기 위하여는, (i) 담보신탁계약 해지를 원인으로 위탁자에게 소유권이전등기를 하였다가 다시 관리형 토지신탁을 위하여 수탁자에 소유권이전등기를 하는 방안과 (ii) 현재의 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 바로 변경하는 방안을 고려할 수 있다.

만약 위탁자의 우발채권자가 존재하는 경우 담보신탁계약 해지 및 관리형 토지신탁 설정 방안으로 진행시 외견상 일시적으로 사업부지에 대한 피담보채권이 소멸하여 사업부지가 위탁자의 책임재산으로 복귀했다고 보여질 수 있어 사해신탁 주장가능성이 상대적으로 높아진다. 또한 담보신탁계약 해지로 위탁자에게 사업부지의 소유권이 이전되었다가 다시 수탁자에게 소유권이 이전되는 사이에 사업부지에 대한 제3자의 가압류 등 권리 행사 가능성을 완전히 배제할 수 없다. 따라서 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 바로 변경하는 방안으로 진행하는 것이 바람직하다.

한편, 이와 같이 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 바로 변경하는 방안이 허용되는지 의문이 있을 수 있다.

「신탁등기사무처리에 관한 예규」에 의하면, 신탁

탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료의 사유, 기타 신탁조항을 변경하는 경우 수탁자의 신청에 의하여 신탁원부를 변경 기재할 수 있고(예규 4. 가.), 위탁자, 수탁자, 수익자 및 이해관계인 전원의 동의를 전제로 신탁법의 취지나 신탁의 본질에 반하는 경우가 아닌 한 신탁재산의 관리방법 등을 포함한 모든 신탁조항을 변경할 수 있으므로,⁹⁾ 신탁조항의 변경 및 신탁원부의 변경을 통하여 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 변경하는 것은 가능하다고 판단된다.¹⁰⁾

다만, 관리형 토지신탁으로의 변경과 관련한 실무적인 부분은 수탁자에게 개별적으로 확인할 필요가 있다. 특히 이하에서 살피는 바와 같이 위탁자에 대한 채권자가 수탁자에게 손해배상을 청구할 가능성으로 인해 수탁자가 부동산담보신탁을 관리형 토지신탁으로 변경하는 절차에 소극적일 수 있으므로, 관리형 토지신탁으로 전환하기 위해서는 수탁자의 협력을 사전에 조율할 필요가 있다.

VI. 관리형 토지신탁의 실무상 쟁점

1. 사해행위 등 이해관계인의 권리 주장 가능성

부동산개발사업을 관리형 토지신탁으로 전환하거나 진행하는 과정에서 신탁부동산이나 위탁자의 수익권 등에 대하여 권리를 주장하는 사업시행자의 채권자 등 이해관계인들이 있을 수 있으므로, 이하에서는 해당 이해관계인들이 취할 수 있는 보전처분의 형태 등과 해당 주장들이 받아들여질 가능성에 대하여 살펴보겠다.

1) 사해행위 취소소송 및 사해행위 취소를 원인으로 한 처분금지가처분 가능성

채무초과 상태에 있는 사업시행자의 채권자는 관

9) 유계관 (2010) 신탁법실무, 1판, 서울: 법률출판사, pp. 215

10) 실제로 실무에서 이와 같은 방식으로 변경이 이루어지고 있다.

8) PF 대주가 관리형 토지신탁계약에 직접 날인을 하지 않고 우선수익권 증서만 취득하는 경우도 있다.

리형 토지신탁이 사해신탁이라고 주장할 가능성이 있다(신탁법 제8조).

사해신탁 여부를 판단할 때에는 “위탁자가 채무초과인 상태에서 당해 신탁행위로 인하여 위탁자 명의의 책임재산 또는 공동담보가 감소되었는가는 일면만을 보아서는 아니되고, 신탁으로 말미암아 책임재산의 가치가 실질적으로 감소하였는지”를 고려하여야 한다(서울중앙지방법원 2008. 10. 16. 선고 2007가합61019 판결). 대법원은 “저당권이 설정되어 있는 부동산이 사해행위로 양도된 경우에 그 사해행위는 부동산의 가액, 즉 시가에서 저당권의 피담보채권액을 공제한 잔액의 범위 내에서 성립하고, 피담보채권액이 부동산의 가액을 초과하는 때에는 당해 부동산의 양도는 사해행위에 해당한다고 할 수 없는바, 여기서 피담보채권액이라 함은 근저당권의 경우 채권최고액이 아니라 실제로 이미 발생하여 있는 채권금액”이라는 취지로 판시한 바 있다(대법원 2001. 10. 9. 선고 2000다42618 판결). 또한 채무초과상태에 있는 채무자가 그 소유의 재산을 채권자 중 어느 한 사람에게 담보로 제공한다 하더라도, 채무자가 자금을 융통하여 사업을 계속 추진하는 것이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법이라 생각하고 자금을 융통하기 위하여 부득이 부동산을 특정 채권자에게 담보로 제공하거나 신탁하고 그로부터 신규자금을 추가로 융통받았다면 특별한 사정이 없는 한 채무자의 담보권 설정 내지 신탁행위는 사해행위에 해당하지 않는다(대법원 2001. 5. 8. 선고 2000다50015 판결).¹¹⁾

개별 PF 사업장의 구체적 사정에 따라 달라질 수 있으나, 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 전환하는 경우 일반적으로 기존의 담보신탁 우선수익자들의 우선수익권으로 담보되는 채권액이 담보목적

물인 사업부지의 가액을 초과하므로 그 경우 전환으로 사업시행자의 책임재산이 감소하였다고 볼 수 없다. 더욱이 관리형 토지신탁을 통하여 안정적으로 자금을 융통받거나 융통된 자금을 지속적으로 활용하여 사업을 계속 진행하게 된다. 여기에 향후 건축물 등을 분양하여 얻을 수 있는 재산적 가치가 신탁 전의 신탁재산의 가치보다 적다고 볼 수 없다는 점을 고려하면 관리형 토지신탁으로의 변경이 사해행위로 인정되기는 어려울 것으로 판단될 수 있다(서울중앙지방법원 2007. 11. 1. 선고 2006가합100528 판결, 서울중앙지방법원 2008. 10. 16. 선고 2007가합61019 판결).

다만 관리형 토지신탁으로의 변경이 사해행위로 인정될 가능성이 적다고 하더라도 위탁자의 채권자는 사업부지에 대하여 사해행위취소를 원인으로 한 처분금지가처분을 신청할 수 있다. 사해행위취소를 원인으로 하는 처분금지가처분은 거의 심문기일을 열지 않고 신청인의 소명자료만으로 판단하므로, 이에 따른 처분금지가처분 결정을 받을 가능성을 전적으로 배제할 수는 없다. 다만 처분금지가처분 결정이 인용되더라도 가처분에 대한 이의 또는 취소절차를 통해 다룬다면 가처분이 취소될 가능성이 높다고 판단된다.

2) 사업부지에 대한 처분금지가처분 가능성

원칙적으로 신탁재산에 대하여는 강제집행, 담보권 실행 등을 위한 경매, 보전처분 또는 국제 등채납처분을 할 수 없으나, 신탁 전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 기한 경우는 예외이다(신탁법 제22조 제1항). 여기에서 ‘신탁전의 원인으로 발생한 권리’란 신탁 전에 이미 신탁부동산에 저당권이 설정된 경우 등 신탁재산 그 자체를 목적으로 하는 채권이 발생

되었을 때를 의미한다. 즉 신탁 전에 위탁자에 관하여 생긴 모든 채권이 이에 포함된다 할 수 없다(대법원 1987. 5. 12. 선고 86다545 판결). 따라서 위탁자의 채권자가 위탁자에 대한 채권을 청구채권으로 하는 경우 신탁 전에 사업부지에 관하여 압류 등을 하지 않은 이상 사업부지에 대한 강제집행은 허용되지 않는다(대법원 1996. 10. 15. 선고 96다17424 판결).

다만, 위탁자의 채권자가 위탁자인 사업시행자를 대위하여 사업시행자가 보유하는 관리형 토지신탁 해지 또는 종료에 따른 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 사업부지에 관한 처분금지가처분을 신청할 수 있을지 문제된다.

대법원은 위탁자의 채권자가 위탁자 겸 수익자를 대위하여 신탁해지에 따른 신탁재산 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 가처분 신청을 한 사건에서, “해당 가처분의 피보전권리는 이 사건 신탁관계의 성립을 전제로 신탁계약에서 정한 신탁종료사유의 발생에 따라 신탁관계가 적법하게 해소될 경우 위탁자가 수탁자로부터 반환받게 되는 신탁부동산의 소유권이전등기청구권이라 할 것이어서, 이 사건 신탁계약에 기한 신탁관계의 성립·유지 및 신탁사무의 처리와 모순관계에 있지 아니하므로 이 사건 가처분은 신탁계약상 수익자나 수탁자의 권리 혹은 신탁부동산의 독립성을 침해하는 내용의 구 신탁법 제21조 제1항 본문에서 정한 신탁부동산 자체에 대한 강제집행의 사전 조치로서의 보전처분에는 해당하지 않으므로 대위에 의한 신탁해지에 따른 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 한 가처분이 가능하다”는 취지로 판시한 바 있다(대법원 2008. 10. 27.자 2007마380 결정).

그러나 대위에 의한 관리형 토지신탁 해지 또는 종료에 따른 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 한 가처분이 가능하다 하더라도, 위 피보전권리는 관리형 토지신탁의 종료, 즉 신탁의 해지 또는 신탁기간 만료를 전제로 하는 것이다. 관리형 토지신탁을 해지하기 위하여는 일반적으로 우선수익자의 서면동의를 받아야 하고, 해당 사업이 종료되어야 신탁이 종료되므로, 이러한 신탁의 해지 또는 종료를 위한 요건이 구비되지 않아 피보전권리의 요건이 충족되지 않았다는 점을 주장하여 가처분 신청에 대항할 수 있을 것으로 생각된다.¹²⁾ 참고로 대법원은 위 판시에도 불구하고 해당 사건의 경우 우선수익자의 채권회수를 위하여 신탁계약에서 정한 바에 따라 신탁부동산의 처분절차에 착수한 이상 위 가처분의 피보전권리의 발생을 기대하기는 어렵다는 이유로 가처분신청을 받아들이지 않았다(대법원 2008. 10. 27.자 2007마380 결정).¹³⁾

3) 사업시행자의 소유권이전등기청구권에 대한 가압류 가능성

위탁자의 채권자는 사업시행자의 신탁종료에 기한 소유권이전등기청구권에 대하여 가압류결정을 받을 수는 있을 것이나 담보신탁의 경우와 달리 관리형 토지신탁의 경우에는 기한의 이익이 상실되지 않더라도 수탁자의 명의로 제3자에게 바로 소유권이전이 가능하고 사업시행자에 대한 소유권이전등기를 회복할 필요가 없다. 따라서 위 가압류를 해소하지 않고 신탁부동산을 처분하여 사업을 종료할 수 있으므로 위 가압류결정은 크게 문제되지 않을 것이다.

4) 사업시행자의 수익권에 대한 가압류 가능성

12) 임재용 (2010) 신탁재산에 대한 가처분에 관한 연구(대법결정 : 대법원 2008. 10. 27.자 2007마380 결정), 저스티스 통권, 제117호, pp. 289-291.

13) 이와 관련하여 대법원이 법리상 ‘신탁부동산의 처분절차에 착수하여야’ 비로소 피보전권리의 발생을 기대하기 어려운 것으로 보았다고 해석함은 적절하지 않으며, 대상결정은, 이 사건의 사안에서는 처분절차에 착수하기까지 하였으므로 피보전권리가 발생하기 어려운 점이 확실하였던 것으로 본 것으로 이해하여야 한다(각주 8) 논문, pp. 290.).

11) 최초 신탁 후 해지, 사업시행자를 변경하고 다시 담보신탁이 된 사례에서 기존 사업시행자의 사업 계속 추진이 채무변제력을 갖게 되는 최선의 방법인지 논의되었다. 그러나 대법원은 사해행위 여부는 최초 신탁을 기준으로 판단하여야 한다고 판시하였다.

위탁자에 대한 채권자는 사업시행자의 담보신탁의 수익권에 대하여 가압류를 신청할 가능성이 있고, 이에 따라 가압류결정을 받는 경우 해당 결정 이후에는 관리형 토지신탁으로의 전환 또는 해당 사업과 관련한 PF의 대주를 위한 우선수익권 설정이 제한될 가능성이 있다. 이 경우 관리형 토지신탁 하에서도 피담보채무나 우선수익권 한도를 기존의 담보신탁과 동일하게 유지한다면 가압류결정을 침해하지 않는다고 평가될 가능성이 높겠다.

5) 사업시행자의 소유권이전등기청구권에 대한 가압류 또는 압류권자인 위탁자 채권자의 손해배상청구 가능성

관리형 토지신탁으로 변경되기 전에 사업부지에 대한 사업시행자의 소유권이전등기청구권에 대한 가압류나 압류명령을 받은 사업시행자의 채권자는 관리형 토지신탁으로의 변경이 담보신탁의 해지, 사업시행자에게로의 소유권이전등기절차의 이행을 사실상 생략한 것이어서 사업시행자의 소유권이전등기청구권에 대한 가압류 또는 압류권자인 자신의 이익을 침해한 것이라 주장하며 사업시행자 또는 수탁자에게 손해배상을 청구할 가능성이 있다.

그러나 소유권이전등기청구권에 대한 가압류나 압류는 제3채무자인 수탁자에 대하여 위탁자에게로의 이전등기절차의 이행을 금지하는 것이며,¹⁴⁾ 부동산 자체에 대한 가압류나 압류가 아니므로 부동산 자체의 처분을 금지하는 효력은 없다(대법원 1992. 11. 10. 선고 92다4680 판결). 대법원은 “채비지의 양수인이 사업시행자에 대하여 가지는 소유권이전등기청구권이 압류된 경우 사업시행자의 채비지 처분행위가 압류채권자에 대해 불법행위가 되기 위하여는 양수인이 소유권이전등기청구권을 가지고 있는 채비지를 사업시행자가 양수인에게 양도하여 양수인으로 하여금 이를 처분하게 함으로써 채권자의 권리를 해할 것을 요하고, 단지 사업

시행자가 소유권이전등기청구권이 압류된 채비지를 제3자에게 처분하였다는 사실만으로 곧바로 채권자에 대하여 압류결정 위배를 원인으로 한 불법행위를 구성하는 것은 아니라고 할 것이다.” 고 판시한 바 있다(대법원 2007. 9. 21. 선고 2005다44886 판결). 또한 대법원은 “채권에 대한 가압류는 제3채무자에 대하여 채무자에게의 지급 금지를 명하는 것이므로 채권을 소멸 또는 감소시키는 등의 행위는 할 수 없고 그와 같은 행위로 가압류채권자에게 대항할 수 없는 것이지만, 채권의 발생 원인인 법률관계에 대한 채무자의 처분까지도 구속하는 효력은 없다 할 것이므로 채무자와 제3채무자가 아무런 합리적 이유 없이 채권의 소멸만을 목적으로 계약관계를 합의해제한다는 등의 특별한 경우를 제외하고는, 제3채무자는 채권에 대한 가압류가 있는 후라도 하더라도 채권의 발생원인인 법률관계를 합의해제하고 이로 인하여 가압류채권이 소멸되었다는 사유를 들어 가압류채권자에 대항할 수 있다.” 고 판시한 바 있다(대법원 1982. 10. 26. 선고 82다카508 판결, 대법원 2001. 6. 1. 선고 98다17930 판결 등).

따라서 사업부지에 대한 담보신탁을 관리형 토지신탁으로 변경하는 것은 가압류나 압류의 대상인 소유권이전등기를 사업시행자에게 이전하거나 사업시행자가 소유권이전등기청구권을 직접적으로 처분하는 것이 아니고, 이러한 변경이 오직 사업시행자의 신탁해지로 인한 소유권이전등기청구권의 소멸만을 목적으로 한 것이 아니라 사업의 안정적 진행, 사업시행자에 대한 통제 등 여러 합리적 이유가 있으므로, 위탁자의 채권자의 손해배상청구는 인용되지 않을 가능성이 높다고 판단된다.

6) 사업부지에 대한 가압류 가능성

위탁자에 대한 채권자는 수탁자에 대한 손해배상채권을 피보전권리로 하여 사업부지에 대하여 가압류를 신청할 수도 있을 것이다. 신탁법 제22조 제

1항 단서에 따라 신탁재산에 대한 강제집행이 허용되는 ‘신탁사무의 처리상 발생한 권리’에는 신탁재산의 관리 또는 처분 등 신탁업무를 수행하는 수탁자의 통상적인 사업활동상의 행위로 인하여 제3자에게 손해가 발생한 경우 피해자인 제3자가 가지는 불법행위에 기한 손해배상채권도 포함된다(대법원 2007. 6. 1. 선고 2005다5843 판결).

그러나 사업부지에 대한 관리형 토지신탁으로의 변경이 신탁법에 따라 관련 당사자들의 합의에 의해 적법하게 이루어지고 등기까지 종료된다면 이룰 두고 수탁자가 신탁사무의 처리과정에서 제3자에게 손해를 발생시킨 경우로 판단될 가능성은 그리 높지 않을 것으로 보인다. 다만, 법원이 이와 달리 판단하여 사업부지에 대한 가압류가 받아들여지는 경우에는 가압류이의 등으로 다룰 수 있다고 판단된다.

7) 조세채권에 기한 사업부지 등에 대한 압류 가능성

대법원은 위탁자에 대한 조세채권에 기하여 수탁자 명의의 신탁재산에 대하여 압류할 수 없다고 판시하고 있다(대법원 1996. 10. 15. 선고 96다17424 판결, 대법원 2013. 1. 24. 선고 2010두27998 판결). 한편, 신탁 전의 원인으로 발생한 권리 또는 신탁사무의 처리상 발생한 권리에 기한 경우에는 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매가 허용되나(신탁법 제22조 제1항 단서), 대법원은 “신탁대상 재산이 신탁자에게 상속됨으로써 부과된 국세라고 하더라도 신탁법상의 신탁이 이루어지기 전에 압류를 하지 아니한 이상, 그 조세채권이 구 신탁법 제21조 제1항 소정의 ‘신탁 전의 원인으로 발생한 권리’에 해당된다고 볼 수 없다” 고 판시하고 있다(대법원 1996. 10. 15. 선고 96다17424 판결). 또한 대법원은 신탁법 제21조 제1항 단서에서 예외적으로 신탁재산에 대하여 강제집행 또는 경매를 할 수 있다고 규정한 ‘신탁사무의 처리상 발생한 권리’에는 수탁자를 채무자로 하는 것만 포함되

고 위탁자를 채무자로 하는 것은 포함되지 않는다고 하며, 위탁자에 대한 조세채권에 기하여 수탁자 명의의 신탁재산을 압류한 처분은 무효라고 판시하였다(대법원 2013. 1. 24. 선고 2010두27998 판결). 따라서 관리형 토지신탁 전에 사업시행자에게 발생한 사업부지 관련 취득·등록세 등에 기한 경우라 하더라도 신탁 전에 압류가 이루어지지 않는 이상 신탁 후에 사업부지에 대하여 강제집행을 할 수는 없다고 판단된다.

2. 소유권 이전 및 인·허가 주체 변경 가능성

관리형 토지신탁의 경우 사업부지 소유권 및 사업 인·허가권의 보유 주체가 변경되기 때문에 각 사업의 근거 법령에 따라 사업부지의 소유권 및 인·허가권 이전이 허용되는지 검토하여야 하며, 사전에 관한 관청과 충분히 협의할 필요가 있다.

예를 들어, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’)에 따른 사업시행변경인가 가능성 을 살펴보겠다.

도시정비법상 사업시행자는 도시정비법에 따라 정비사업을 시행하고자 하는 경우 사업시행인가를 받아야 하며, 인가받는 내용을 변경하고자 하는 경우 사업시행변경인가를 받아야 한다(도시정비법 제28조 제1항).

따라서 도시정비법상 정비사업의 사업시행자를 위탁자에서 관리형 토지신탁의 수탁자로 변경하기 위하여는 도시정비법에 따라 사업시행변경인가를 받아야 한다.

다만, 이와 관련하여 법제처는 “도시정비법상 정비사업의 시행에 관한 사업시행자의 지위는 그 성격상 공법상의 권리·의무를 내용으로 하는 것이어서 당사자가 임의로 사업상의 계약에 의하여 양도·양수할 수는 없다” 는 유권해석을 제시하고 있다.¹⁵⁾

그러나 공법상 지위도 사법상 거래의 대상이 되는 경우가 있고, ‘토지등소유자’가 사업시행자

14) 법원행정처 (2014) 법원실무제요 민사집행(IV), pp. 294

가 되는 도시환경정비사업과 같은 경우 ‘토지등 소유자’가 변경되에도 불구하고 사업시행자 지위의 이전을 인정하지 아니하면 도시환경정비사업이 계속될 수 없을 것이다. 이와 같이 구체적인 사업의 상황에 따라서는 ‘토지등소유자’의 변경에 따라 사업시행자 지위를 이전하는 것이 공익과 도시정비법을 통해 달성하고자 하는 목적에 부합한다는 것을 고려하면, 법원이나 다른 행정청 역시 법제처와 입장을 같이 할지는 의문이다.¹⁶⁾

또한 사업부지가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’)상 토지거래허가구역인 경우 토지거래허가를 받아 토지를 취득한 자는 원칙적으로 일정 기간 동안은 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 하고(국토계획법 제124조 제1항) 시행령 제124조 제1항의 규정에 의한 예외 사유에 해당하지 않는 경우 당해 토지를 매매할 수 없다(국토해양부 토지정책과, 2008. 7. 22. 자 ‘이용의무기간 중 매도 가능 여부’ 질의회신). 또한 양수인인 수탁자가 사업부지에 관한 소유권을 취득하기 위하여는 토지거래허가가 필요하다(국토계획법 제118조).

따라서 사업부지가 토지거래허가구역인 경우 관한 관청과 토지거래허가 이용의무기간 내의 처분가능성 및 토지거래허가와 관련하여 관리형 토지신탁 가능성에 대하여 협의가 필요하다. 다만, 관할 관청마다 입장의 차이가 있으나 토지거래허가구역에서 관리형 토지신탁은 담보신탁과 달리 허용되지 않는다는 입장이 일반적인 것으로 보인다.

3. 사업시행권 인수

PF 사업장의 경우 사업시행자의 대표자, 주주의 불법행위(사업시행자 명의의 대출 등)로 인한 우발

채무 발생, 우발채무 관련 가압류 등 보전조치 및 사업시행자의 대표자, 주주의 횡령 등의 형사절차 진행으로 인한 사업 지연, 사업시행자의 이중분양, 분양대금 유용 등의 분양사고 방지 필요성, 사업시행자의 변제자력 유지 및 사업의 원활한 진행을 통한 공사대금 회수, 대출상환자금 확보를 위하여 사업시행자 통제가 필요한 경우가 있다.

사업시행권은 주로 사업시행자의 사업부지 소유권, 사업 관련 인·허가권, 신탁계약상의 지위, 시공 중인 건물소유권, 분양대금 채권 등 사업과 관련한 모든 권리를 의미한다.

사업시행권의 인수는 기존 사업시행자를 유지하되, 제3자가 사업시행자의 주식을 양수하는 방안 또는 사업시행자를 제3자로 교체하는 방안이 있으며, 사업시행자와의 합의가 가능하면 합의로, 그렇지 않다면 주식근절권 실행, 사업시행권 포기각서 등을 활용한 방법으로 사업시행권을 인수하게 된다. 이와 같은 사업시행권 인수 방안 선택시 당사자들은 사업시행자 관련 우발채권자와의 소송 현황 및 승소가능성, 분계 해결에 필요한 소요 기간, 인·허가 변경의 용이성, 사업시행권 인수 기간에 필요한 PF 이자 비용, 담보 실행의 용이성, 시공사 주도로 진행되는 경우 대주 협조의 용이성 등을 고려하게 된다.

위와 같이 사업시행자를 통제하기 위하여 사업시행권을 인수하면서, 인수 후의 사업시행자에 대한 통제를 강화하기 위하여 사업시행권 인수와 동시에 관리형 토지신탁으로 변경하는 방법을 고려할 수 있다. 한편, 관리형 토지신탁이 설정 또는 전환된 이후에는 사업의 주체가 수탁자가 되므로, 사업시행자의 사업시행권(위탁자 지위)을 인수할 가능성이나 실익이 상대적으로 적어지게 된다.

4. 회생절차, 워크아웃절차와 관리형 토지신탁의 수익권 행사

회생 및 워크아웃 절차에서, 근저당권, 질권, 양도담보권 등 일반 담보권의 경우 채권자는 담보에도 불구하고 채권액이 조정될 수 있다(「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」(이하 ‘채무자회생법’) 제193조, 「기업구조조정 촉진법」 제10조). 반면 담보신탁의 경우 대법원은 “채무담보를 위하여 자기소유의 부동산을 수탁자에게 수탁하고 그 수익권을 채권자에게 부여한 신탁자에 대하여 회사정리절차가 개시된 경우, 채권자가 가지는 신탁부동산에 대한 수익권이 정리계획의 영향을 받지 않는다”고 판시하였다(대법원 2001. 7. 13. 선고 2001다9267 판결). 해당 판시는 회생절차상 제3자가 제공한 담보는 회생계획에 영향을 받지 않는다 취지의 규정(회사정리법 제240조 제2항/현 채무자회생법 제250조 제2항 제2호)을 근거로 하여, 신탁부동산에 관한 수익권은 회생절차와 별개로 행사할 수 있다고 판단하고 있다. 이와 같은 법리는 관리형 토지신탁의 수익권에도 동일하게 적용될 수 있을 것이므로 우선수익자인 채권자는 위탁자의 회생절차와 무관하게 신탁부동산에 대한 우선수익권을 행사할 수 있을 것이다.

다만, 「기업구조조정 촉진법」에 따른 워크아웃절차의 경우 위와 같이 제3자가 제공한 담보를 제외하는 규정이 없고, 주채권은행을 중심으로 한 협

의회와 감독당국에 의해 진행되기 때문에 대상 기업의 경영정상화를 위해 필요하다고 판단되는 경우 정책적으로 담보신탁 또는 관리형 토지신탁된 부동산에 대한 수익권의 행사를 제한할 가능성(피담보채권인 대출채권의 조정에 따라 수익권의 행사범위 제한)을 배제할 수 없다.

VII. 관리형 토지신탁의 최근 동향

최근 「지방세법」의 개정으로 신탁재산의 경우 재산세 납세의무자가 위탁자에서 수탁자로 변경되고¹⁷⁾ 「지방세기본법」의 개정으로 「신탁법」에 따른 신탁을 원인으로 부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하기 위하여 등기를 신청하는 경우 이전하는 부동산의 소유자에게 부과된 해당 부동산에 대한 취득세 등의 납세증명서를 제출하게 됨에 따라,¹⁸⁾ 신탁회사는 ‘수탁자는 수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세 또는 채납처분 등에 대하여 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 아니한다.’는 등의 규정을 관리형 토지신탁계약에 포함할 것을 요구하는 경향이 있다.

신탁법상 수탁자는 신탁행위로 인하여 수익자에게 부담하는 채무에 대하여는 신탁재산만으로 책임을 지며(신탁법 제38조), 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 신탁재산에서 지출할 수 있는 등 비용상환청구권을 가진다(신탁법 제48조).¹⁹⁾ 또한

17) 지방세법 제107조(납세의무자) ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.

3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

18) 지방세기본법 제63조(납세증명서의 제출 및 발급) ① 납세자(미과세된 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세증명서를 제출하여야 한다. 다만, 제4호에 따라 납세증명서를 제출할 때에는 이전하는 부동산의 소유자에게 부과된 해당 부동산에 대한 취득세, 재산세, 지방교육세 및 지역자원시설세의 납세증명서로 한정한다.

4. 「신탁법」에 따른 신탁을 원인으로 부동산의 소유권을 수탁자에게 이전하기 위하여 등기관서의 장에게 등기를 신청할 때

19) 신탁법 제46조(비용상환청구권) ① 수탁자는 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 신탁재산에서 지출할 수 있다. ② 수탁자가 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 고유재산에서 지출한 경우에는 지출한 비용과 지출한 날 이후의 이자

15) 법제처 2005년 11월 4일자 법령해석사례, 도시및주거환경정비법 제10조(사업시행자의 권리의무 승계) 관련(안건번호 05-0060)

16) 실제로 관리형 토지신탁으로 전환하면서 도시정비법상 도시환경정비사업에 대한 사업시행자 지위를 수탁자로 이전한 사례들이 있으므로, 필요시 이러한 사례들 및 사업시행자의 부외부채, 우발채무 등 사업장의 관리형 토지신탁 전환의 필요성 등을 설명하여 관할 관청을 설득하여 진행할 필요가 있다.

위 지방세법 개정과 함께 재산세 체납시 해당 신탁 재산에 대해서만 압류할 수 있다는 규정이 신설되었다.²⁰⁾

구체적인 요구 내용에 따라 다를 수 있으나, 이러한 규정들을 감안하면 ‘신탁재산 관련 조세 또는 체납처분 등에 대하여 위탁자를 대신하여 수탁자의 고유재산으로 이를 납부할 의무를 부담하지 않는다’ , ‘수탁자가 납부의무를 부담하는 신탁재산 관련 조세가 체납되어 해당 신탁재산에 대한 체납처분 등이 발생한 경우에도 수탁자는 수탁자의 귀책사유가 없는 한 그 책임을 지지 않는다’ , ‘위탁자가 신탁재산에 대한 지방세 완납증명서를 제출하지 못하여 신탁등기 설정 지연으로 손해가 발생하는 경우, 수탁자는 그 책임을 지지 않는다’ 는 등의 취지의, 지방세법 개정 등에 기초한 수탁자의 관련 조항 신설 요구가 부당하다고 볼 수는 없을 것이다.

그 외 최근 신탁계약을 체결하고 소유권이전등기 및 신탁등기를 완료한 대내외적 소유권자인 수탁자 측, 신탁회사에게 개발이익 환수에 관한 법률상 개발부담금을 부과한 사례가 있었고, 이와 관련하여 유사한 사례들이 이슈가 될 것으로 보인다.

신탁회사의 입장에서 과세관청의 편의성 등에 따라 신탁회사에 대한 조세부과 가능성이 보다 증대될 것을 고려하여 관련 규정을 보다 면밀히 살펴 보고 필요한 조항을 관리형 토지신탁계약에 반영하여야 향후 발생할 수 있는 조세 관련 손해를 예방할 수 있을 것이다.

참고문헌

1. 김천재 (2009) 부동산펀드와 관리형 토지신탁의 결합을 통한 부동산개발금융 활성화 방안, 한성대학교 부동산대학원 석사학위 논문, pp. 39~41
2. 법무부 (2012) 신탁법 해설.
3. 법원행정처 (2014) 법원실무제요 민사집행(IV), pp. 294
4. 송석주 (2012), 관리형토지신탁을 활용한 개발사업 위험요인 관리에 관한 연구, 서울시립대학교 도시과학대학원 석사학위 논문
5. 유재관 (2010) 신탁법실무, 1판, 서울: 법률출판사, pp. 215
6. 이재원 (2009), 부동산신탁에 있어서 제3자의 권리보호수단에 관한 연구, 인하대학교 행정대학원 석사학위 논문
7. 임채웅 (2010) 신탁재산에 대한 가처분에 관한 연구(대상결정 : 대법원 2008. 10. 27.자 2007마380 결정), 저스티스 통권, 제117호, pp. 289~291.

를 신탁재산에서 상환(償還)받을 수 있다.

③ 수탁자가 신탁사무의 처리를 위하여 자기의 과실 없이 채무를 부담하거나 손해를 입은 경우에도 제1항 및 제2항과 같다.

④ 수탁자는 신탁재산이 신탁사무의 처리에 관하여 필요한 비용을 충당하기에 부족하게 될 우려가 있을 때에는 수익자에게 그가 얻은 이익의 범위에서 그 비용을 청구하거나 그에 상당하는 담보의 제공을 요구할 수 있다. 다만, 수익자가 특정되어 있지 아니하거나 존재하지 아니하는 경우 또는 수익자가 수익권을 포기한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 수탁자가 신탁사무의 처리를 위하여 자기의 과실 없이 입은 손해를 전보(填補)하기에 신탁재산이 부족할 때에도 제4항과 같다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에서 정한 사항에 대하여 신탁행위로 달리 정한 사항이 있으면 그에 따른다.

20) 지방세법 제119조의2(신탁재산에 대한 특례) 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 「지방세기본법」 제91조에도 불구하고 재산세가 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다. 다만, 재산세가 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에는 그 다른 재산에 대하여 압류할 수 있다.