

■ 화제의 판결 ■

“임대사업자가 부동산관리신탁이 설정된 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리에 대한 질권 설정은 무효”

[대상판결: 대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결]

1. 사안의 쟁점

대상판결 사안에서는 임대주택에 관하여 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위한 목적으로 부동산관리신탁이 설정된 경우, '임대사업자가 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리'가 입질 대상이 될 수 있는지가 하나의 쟁점이 되었습니다.

2. 판결의 내용

이에 대하여 대법원은 다음과 같이 판단하였습니다.

임대주택의 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위한 목적의 부동산관리신탁이 설정된 경우에 있어서 특별한 사정이 없는 한 임대사업자가 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리는 그 성질상 입질의 대상이 될 수 없고, 이러한 권리를 목적으로 하는 권리질권은 효력이 없다.

3. 해설

대상판결은 임대사업자가 임대주택에 관하여 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위하여 이를 신탁회사에 신탁하였다고 하여 그 수익권자인 임대사업자가 임대주택을 신탁회사

로부터 반환받을 권리를 자신의 채권자에게 입질하는 것까지 허용된다고 하면 그 질권자의 질권실행에 따라서는 임대사업자가 해당 임대주택의 소유권을 회복할 수 없게 될 위험에 처할 수 있고, 이는 결국 임대주택에 대한 신탁이 오히려 임차인의 우선 분양전환권을 해하는 수단으로 변질될 수 있다는 점에서 부당하다고 보았습니다.

따라서 저당권 설정 등 처분제한 및 금지사항 부기등기 제도의 입법 목적과 신탁이 설정된 경우에는 부기등기에 대한 예외를 인정해 준 규정 취지 등에 비추어 보면, 임대주택의 분양전환 완료 시까지 소유권을 보존·관리하기 위한 목적의 부동산관리신탁이 설정된 경우에 있어서 특별한 사정이 없는 한 임대사업자가 임대주택을 신탁회사로부터 반환받을 권리는 그 성질상 입질의 대상이 될 수 없고, 이러한 권리를 목적으로 하는 권리질권은 효력이 없다고 판시하였습니다.

이상의 내용을 종합하면, 임대주택에 대한 부동산관리신탁에서 있어서 위탁자가 수탁자에 대하여 가지는 목적물반환채권은 임차인의 우선 분양전환권 보호의 관점에서 질권 설정의 대상이 될 수 없다는 것입니다. 대상판결은 임대주택에 대한 부동산관리신탁을 대상으로 한 것이기는 하나, 신탁부동산의 소유권을 취득하게 될 지위에 있는 제3자 보호를 위해 위탁자가 수탁자에 대하여 가지는 목적물반환채권에 대한 질권 설정을 금지하였다는 점에서, 수분양자가 존재하는 부동산담보신탁, 관리형토지신탁 등 대상판결 사안과 신탁부동산의 성격 및 신탁의 유형을 달리하는 경우에 대하여도 동일한 법리가 적용될 가능성을 추측해볼 수 있습니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 11. 29. 선고 2011다84335 판결](#)