



책임준공확약형 관리형토지신탁에 따른 신탁사의 손해배상

- 인천 물류센터 사건[서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소]를 중심으로 -



신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송

대체투자 Weekly

신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송

▶ 리서치센터 대체투자팀 | 2024년 3월 마지막 주

Analyst 이경자 kyungja.lee@samsung.com 홍진현 jinhyun.hong@samsung.com

Summary

‘준공과 함께 책준 소송 증가’ 언론에 따르면 인천 물류센터 현장에서 PF 대주단이 책준 의무를 진 신탁사를 상대로 첫 손해배상청구 소송을 제기했습니다. ‘책임준공관리형신탁’은 2015년 도입돼 부동산 호황을 업고 신탁사, 특히 자본력 강한 금융지주 계열 신탁사의 주요 수익원었습니다. 신용등급 낮은 중소 시공사의 신용을 보강하며 책임 완공을 약속하는 역할로 호황기에는 문제가 없습니다. 그러나 건축비 상승과 분양률 저하로 준공 지연이 크게 늘며 신탁사에게 위험이 증가되고 있습니다. 2023년 금융지주 계열의 2개 신탁사는 적자 전환했고 2024년, 공사 지연을 놓고 대주단과 신탁사 및 시공사의 분쟁 사례가 급증할 전망입니다.

신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송

Sector	News	Implication
PF, 신탁	(3/22) 인천 물류센터 현장에서 신탁사에 첫 책준 소송 2월, PF 대주단은 책준 의무를 어겼다며 신한자산신탁 상대로 손해배상 소송 제기, 손해배상액은 575억원 - 시공사는 에스원건설로 2023년 말 완공기간이었으나 이를 미준수, 자재비와 인건비 급등 영향 - 전국 신탁사의 책준 현장은 1천 곳, 주로 사업성	- 신용등급 낮은 중소 건설사를 대신해 책준 의무를 지는 '책임 준공관리형신탁'을 수주한 신탁사로 리스크 전이 중 2024년 준공이 몰리며 책준을 둘러싼 각종 분쟁이 증가할 전망 - 신한자산신탁 등 금융지주 계열 신탁사들은 모회사로부터 자금 대여 등 유동성을 보충받고 있음

논의의 한계점 및 의의

● 한계점

- ✓ 실무적으로 시공사 또는 신탁사가 책임준공의무를 미이행하는 경우, **책임준공기한을 연장**
- ✓ 책임준공확약형 관리형토지신탁은 2014년경 도입되어 관련한 **판례나 선행연구가 축적되지 않음**

Realsync

논의의 한계점 및 의의

● 한계점

- ✓ 실무적으로 시공사 또는 신탁사가 책임준공의무를 미이행하는 경우, **책임준공기한을 연장**
- ✓ 책임준공확약형 관리형토지신탁은 2014년경 도입되어 관련한 **판례나 선행연구가 축적되지 않음**

● 논의의 의의

- ✓ 인천 물류센터 사건 중심 그간의 **견해들 및 실무례를 통하여 고찰**

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송

2. 논의의 한계점 및 의의

2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소

① 원고(대주)의 주장

② 피고(신탁사)의 주장

3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재

4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장

5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의

6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성

7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점

① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전금에 해당되는지 여부

② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부

③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부

8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

인천 물류센터 소송

일자	내용	결과	공시문
2024.02.08	소장접수		
2024.02.08	원고 소송대리인 법무법인(유한) 광장, 박재현, 송원일, 노유리, 김상우, 안세호, 배현지, 김보연 접수증명	2024.02.08 발급	
2024.02.15	원고 소송대리인 법무법인(유한) 광장 박재현 송원일 노유리 김상우 안세호 배현지 김보연 보정서(P6외국회사 번역본) 제출		
2024.02.16	피고1 주식회사 케이엘케이에이치원에게 소장부분/소송안내서/답변서요약표/보정서(24.02.15.자) 송달	2024.02.20 도달	
2024.02.16	피고2 에스원건설 주식회사에게 소장부분/소송안내서/답변서요약표/보정서(24.02.15.자) 송달	2024.02.21 도달	
2024.02.16	피고3 신한자산신탁 주식회사(변경 전: 아시아신탁 주식회사)에게 소장부분/소송안내서/답변서요약표/보정서(24.02.15.자) 송달	2024.02.21 도달	
2024.02.16	피고4 이지훈에게 소장부분/소송안내서/답변서요약표/보정서(24.02.15.자) 송달	2024.02.20 도달	

인천 물류센터 소송

일자	내용	결과	공시문
2024.03.19	피고 신한자산신탁 주식회사(변경 전: 아시아신탁 주식회사) 답변서(D3) 제출		
2024.03.19	원고들 소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 박재현, 송원일, 노유리, 김상우, 안세호, 배현지, 김보연에게 답변서부분(24.03.19.자) 송달	2024.03.19 도달	
2024.05.16	피고 소송대리인 법무법인(유한) 세종 이승수 허현 조수형 김정한 김진명 소송위임장(D3) 제출		
2024.05.16	피고 소송대리인 법무법인(유한) 세종 이승수 허현 조수형 김정한 김진명 담당변호사 지정서 제출		
2024.05.16	피고 소송대리인 법무법인(유한) 세종 이승수 허현 조수형 김정한 김진명 준비서면(D3) 제출		
2024.05.16	원고들 소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 박재현, 송원일, 노유리, 김상우, 안세호, 배현지, 김보연에게 준비서면부분(24.05.16.자) 송달	2024.05.16 도달	
2024.06.12	피고1 주식회사 케이엘케이에이치원에게 변론기일통지서 송달	2024.06.14 도달	
2024.06.12	피고2 에스원건설 주식회사에게 변론기일통지서 송달	2024.06.14 도달	
2024.06.12	피고4 이지훈에게 변론기일통지서 송달	2024.06.17 도달	
2024.06.12	원고들 소송대리인 법무법인(유한) 광장 담당변호사 박재현, 송원일, 노유리, 김상우, 안세호, 배현지, 김보연에게 변론기일통지서 송달	2024.06.12 도달	
2024.06.12	피고3 소송대리인 법무법인(유한) 세종 담당변호사 김정한, 김진명, 이승수, 조수형, 허현에게 변론기일통지서 송달	2024.06.12 도달	
2024.08.22	변론기일(동관 558호 법정 10:30)		

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보상금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

원고(대주)의 주장

피고

차주 겸 시행사

차주 대표이사

시공사

신탁사

주장

대출만기일 도래에 따른 대출원리금 채무이행

연대보증계약에 따른 연대보증 채무이행

책임준공의무 미이행에 따라 인수한 대출원리금 채무이행

Realsync

원고(대주)의 주장

신탁계약 특약사항 제2조 제2항 제4호

“본 신탁계약에서 정한 바에 따른 책임준공의무 이행 및 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우, **책임준공의무 미이행으로 인해 대주들에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자) 배상**”

신탁계약 특약사항 제23조 제3항 제1문 후단 및 제2문

“만일 피고 시공사가 책임준공의무를 이행치 못할 경우, 피고 신탁사는 제1항에서 정한 책임준공의무를 대출약정서에 따른 대출금 최초인출일로부터 25개월이 경과한 달의 대출금 최초인출일의 응당일(시공사의 준공기한으로부터 6개월) 이내(이하 “신탁사 책임준공기한”)에 이행하여야 한다. 만일 피고 신탁사가 본 항의 신탁사 책임준공기한까지 책임준공의무를 이행하지 아니하는 경우, 피고 신탁사는 본 항에 따른 책임준공의무 미이행으로 인해 대주들에게 발생한 손해(대출원리금 및 연체이자)를 대주들에게 배상하여야 한다”

원고(대주)의 주장

피고

차주 겸 시행사

차주 대표이사

시공사

신탁사

주장

대출만기일 도래에 따른 대출원리금 채무이행

연대보증계약에 따른 연대보증 채무이행

책임준공의무 미이행에 따라 인수한 대출원리금 채무이행

Realsync

원고(대주)의 주장

피고

차주 겸 시행사

차주 대표이사

시공사

신탁사

주장

대출만기일 도래에 따른 대출원리금 채무이행

연대보증계약에 따른 연대보증 채무이행

책임준공의무 미이행에 따라 인수한 대출원리금 채무이행

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손해배상

원고(대주)의 주장

피고

차주 겸 시행사



차주 대표이사



시공사



신탁사

주장

대출만기일 도래에 따른 대출원리금 채무이행

연대보증계약에 따른 연대보증 채무이행

책임준공의무 미이행에 따라 인수한 대출원리금 채무이행

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손해배상

부진정연대채무관계

여러 채무자가 같은 내용의 채무에 대하여 각자 독립하여 채권자에게 전부 이행할 의무를 부담하는 다수당사자의 법률관계

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보상금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

피고(신탁사)의 주장

신탁사에 대한 원고의 주장

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손
해배상

피고 신탁사의 주장

Realsync

피고(신탁사)의 주장

신탁사에 대한 원고의 주장

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손해배상

피고 신탁사의 주장

책임준공기한(2023년 12월 30일)까지
책임준공의무를 이행하지 못한 것은 인정

2024년 3월 28일 사용승인 득하여 책임준공의무 이행 완료

시공사는 대출원리금을 인수하였으나,
신탁사는 대출원리금 채무를 인수하기로 약정 X

책임준공의무 미이행으로 인해 원고에게 발생한 손해배상
대출원리금 상당의 금원을 지급 약정 X

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

대주와 신탁사 간 이견의 존재

대주

“대출원리금 및 연체이자”

신탁사

“책임준공의무 미이행으로
인하여 발생한 직접손해”

대주와 신탁사 간 이견의 존재

대법원 2012. 11. 15. 선고 2012다39172 판결

처분문서가 그 성립의 진정함이 인정되는 이상 법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보상금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장

③ 책임준형 토지신탁 손해배상책임 범위 및 배상시기 명확화

- (현황) 부신사가 책임준공의무 미 이행시 부신사의 배상책임 범위에 대해 이견* 존재

* 대주단은 대출원리금 및 연체이자 전체를 배상하여야 한다고 해석하는 반면, 부신사는 연체이자로 국한된다는 입장

- 아울러 대주단이 손해배상청구권 발생 즉시 청구권 행사시 배상관련 분쟁 등으로 준공 지연이 더욱 장기화될 우려

- (개선) 손해배상 범위를 연체이자 등 직접손해로 한정하고 손해배상청구권 행사 시기를 신탁계약 종료 후로 하는 방안을 원칙으로 설정(계약당사자간 협의를 통해 변경 가능)

▶ 「책임준공확약 토지신탁 업무처리 모범규준」 마련(협회, 세부절차 마련)

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의

토지신탁

- ‘관리형토지신탁’, ‘차입형토지신탁’ 을 통한 신탁사의 참여 필수적

- 담보적 기능 및 도산절연

신탁법 제24조(수탁자의 파산 등과 신탁재산)
신탁재산은 수탁자의 파산재단, 회생절차의 관리인이 관리 및 처분 권한을 갖고 있는 채무자의 재산이나 개인회생재단을 구성하지 아니한다.

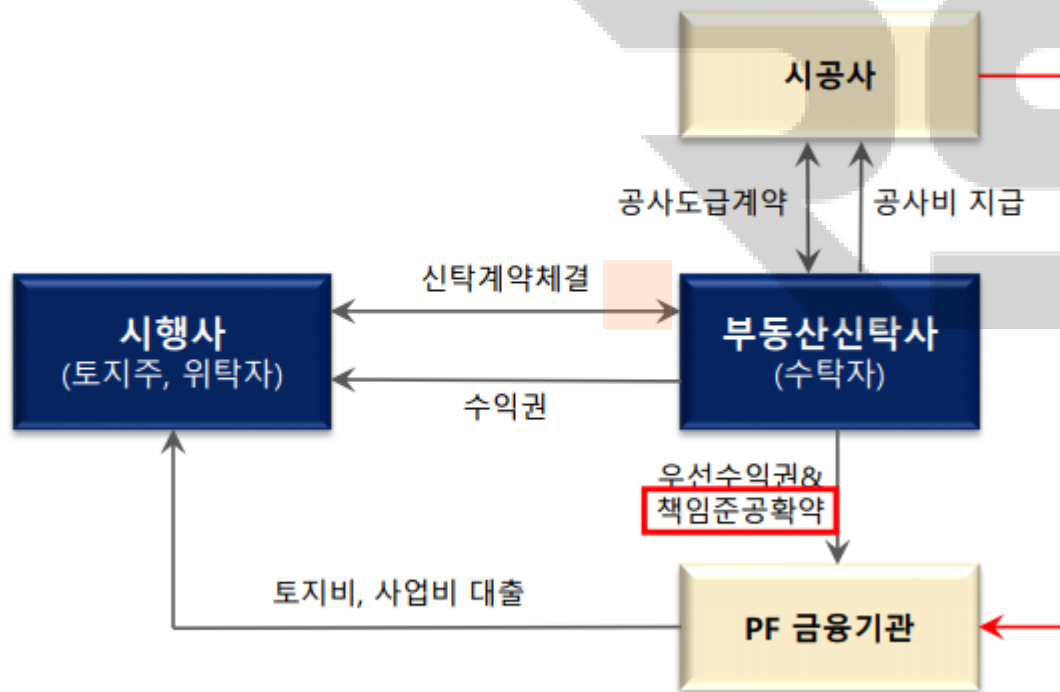
- 사업시행자 지위의 신탁사로의 이전

- 사업안정성 재고 및 금융비용 절감

책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의

책임준공형 관리형토지신탁

■ 책임준공형 관리형 토지신탁



책임준공형 관리형 토지신탁은 위탁자가 사업비의 조달의무를 부담하고, 신탁사가 일정조건(*) 하에 추가적으로 PF 대주에 대해 책임준공 의무를 부담하는 형태의 토지신탁

* 시공사가 기한 내 책임준공 미 이행 시 신탁사에 준공예정일로부터 6개월 이내 책임준공 기간 부여, PF대주의 준공필수 사업비 한도대출 설정, 신탁사가 기한 내 책임준공 미 이행 시 대주에 대해 손해 배상 등

책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의

책임준공형 관리형토지신탁

- 장점

- ✓ 신용도가 낮은 시공사의 PF 참여
- ✓ 신탁사의 사업관리 경험

- 단점

- ✓ (신탁사 입장) 건설사의 낮은 재무건전성 및 신용도
- ✓ (시행사 입장) 수수료 부담

책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의

책임준공형 관리형토지신탁

● 장점

- ✓ 신용도가 낮은 시공사의 PF 참여
- ✓ 신탁사의 사업관리 경험

● 단점

- ✓ (신탁사 입장) 건설사의 낮은 재무건전성 및 신용도 **우발채무의 현실화**
- ✓ (시행사 입장) 수수료 부담

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

책임준공의무의 의미

책임준공

- 천재지변, 내란, 전쟁 등 불가항력적인 경우를 제외하고 **차주가 공사비 지급의무를 이행치 않아도 책임준공확약기관(시공사 내지 신탁사)은 해당 사업을 위해 공사를 중단하지 않고 정해진 기한까지 공사를 완료 하여 사용승인을 받도록 하겠다는 약정**

책임준공의무의 의미

책임준공

제5-2조 시공사의 책임준공의무 등 및 미이행시 채무인수

시공사는 천재지변, 내란, 전쟁 등 이에 준하는 불가항력적인 경우(명확히 하면, 코로나19 등 전염병의 발병은 불가항력적인 경우에 해당하지 아니함)를 제외하고는, 차주 또는 시공사의 부도사유 발생, 차주 등의 기한이익상실, 공사도급계약의 미체결 또는 공사도급계약상의 계약 해제(해지) 사유의 발생 및 공사비 미지급 및/또는 지급지연, 공사도급계약의 위반, 소방시설공사 등의 분리발주, 민원, 설계변경, 건설자재 부족, 본건 사업부지에 대한 미매입 또는 명도지연, 문화재 발굴, 문화재 현상변경허가 불비, 폐기물 등 지장물 발견, 본건 사업의 매각절차 미개시, 임대율 저조, 본건 사업 및 관련 법률에 따른 인허가 미비 또는 취득후 효력 상실·정지, 비정상적인 건설·금융환경이나 노사분쟁, 본건 사업 관련 소송 진행, 법원의 결정(공사중지 가처분 등), 정부당국의 명령(공사중지 명령 등), 본건 건축물 및/또는 본건 사업부지에 대한 사실상, 법률상 제한 내지 하자, 분쟁, 사업비 부족, 하도급인, 운송업자, 자재공급업자 등 제3자의 의무불이행 내지 지체 등을 포함한 어떠한 경우에도, 시공사의 책임으로 최초 대출실행일로부터 삼십(30)개월이 되는 날(이하 “책임준공기한”)까지 관련 법령, 공사도급계약, 설계서 및 시방서, 안전계획 및 품질관리계획에 따라 본건 건축물에 대한 공사를 모두 완료(감리단에 의한 기성 100% 확인)하고 신탁회사로 하여금 주무관청으로부터 본건 건축물의 사용승인(임시사용승인 제외, 건축허가 이행 조건 포함)을 득하도록 할 것(이하 “책임준공의무”)을 대주에 대하여 확약한다.

책임준공의무의 의미

책임준공

제5-3조 신탁회사의 책임준공의무 및 미이행시 손해배상

시공사가 제5-2조에 따른 책임준공의무를 이행하지 못할 경우, 차주는 신탁회사로 하여금 제5-2조 제1항의 시공사의 책임준공기한이 종료하는 날로부터 육(6)개월이 되는 날(최초 대출실행일로부터 삼십육(36)개월이 되는 날과 동일한 날을 말하며, 이하 “신탁회사 책임준공기한”)까지 본건 공사를 모두 완료하여 사용승인(임시 사용승인은 제외, 건축허가 이행 조건 포함)을 득하도록 하여야 하며, 신탁회사가 본 조에 따른 책임준공의무를 이행하지 못한 경우 대주에게 발생한 손해(미상환 대출원리금 상당액, 연체이자 기타 수수료 등 대출채무 전액)를 신탁회사 책임준공기한의 익일에 신탁회사로 하여금 전액 배상하도록 하여야 한다. 신탁회사는 시공사, 차주에 대한 여하한 사유를 이유로 본 항에 따른 손해배상 의무를 거절할 수 없다.

책임준공의무의 의미

책임준공

- 책임준공확약기관의 **신용도에 연동**
- 건축물 **완공시** 분양대금, 임대료 등 현금흐름을 통해 **대출금 상환**
- 분양**실패시**에도 **담보대출** 등으로 대출금 회수 가능

Realsync

책임준공의무의 의미

책임준공의 법적 성질

- 대법원 2010. 3. 11. 선고 2009다20628 판결

- ✓ 대주를 위한 **실질적 담보**의 역할

- 대법원 2015. 10. 29. 선고 2014다75349 판결

- ✓ 대주들이 시공사에 대해 가지는 손해배상채권이 '구 기업구조조정 촉진법' 상 **'신용공여'**에 해당

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

책임준공의무 부담의 적법성

자본시장법 제103조 제3항 및 동법 시행령 제104조 제1항 위반 여부

자본시장과 금융투자업에 관한 법률
제103조(신탁재산의 제한 등)

③ 제1항 각 호의 재산의 신탁 및 제2항의 종합재산신탁의 수탁과 관련한 신탁의 종류, 손실의 보전 또는 이익의 보장, 그 밖의 신탁거래조건 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령
제104조(신탁업무의 방법 등)

① 신탁업자는 수탁한 재산에 대하여 손실의 보전이나 이익의 보장을 하여서는 아니 된다. 다만, 연금이나 퇴직금의 지급을 목적으로 하는 신탁으로서 금융위원회가 정하여 고시하는 경우에는 손실의 보전이나 이익의 보장을 할 수 있다.

책임준공의무 부담의 적법성

자본시장법 제103조 제3항 및 동법 시행령 제104조 제1항 위반 여부

- 대주에 대한 손실의 보전이나 이익의 보장 X
- ✓ 신탁사가 부담하는 의무나 위험이 가중되지 X
- ✓ 건물의 미준공 위험만 부담 - 대출을 직접적으로 보증, 위험 인수 X

Realsync

책임준공의무 부담의 적법성

자본시장법 제103조 제3항 및 동법 시행령 제104조 제1항 위반 여부

금융투자업규정 제3-22조(신용위험액 산정)

① 제3-11조제2항제2호에 따른 신용위험액은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 포지션을 대상으로 하여 산정한다.

12. 시공사 또는 위탁자가 책임준공의무를 불이행하는 경우 부동산신탁업자가 그에 갈음하여 책임준공의무를 부담하게 되는 형태의 관리형토지신탁 계약(이하 “책임준공확약형 관리형토지신탁 계약”) <신설 2020. 3. 30.>

② 신용위험액은 산정대상에 따라 별도로 환산하는 신용환산액에 거래상대방별 위험값을 적용하여 산정한다. 다만, 제1항제12호에 따른 책임준공확약형 관리형토지신탁 포지션에 대하여 신용위험액을 산정하는 방식은 금융감독원장이 정하는 바에 따른다. <단서 신설 2020. 3. 30.>

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보상금에 해당되는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당되는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부

자본시장법 제55조(손실보전 등의 금지)

금융투자업자는 금융투자상품의 매매, 그 밖의 거래와 관련하여 제103조 제3항에 따라 손실의 보전 또는 이익의 보장을 하는 경우, 그 밖에 건전한 거래질서를 해할 우려가 없는 경우로서 정당한 사유가 있는 경우를 제외하고는 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.**
금융투자업자의 임직원이 자기의 계산으로 하는 경우에도 또한 같다.

- 1. 투자자가 입은 손실의 전부 또는 일부를 보전하여 줄 것을 사전에 약속하는 행위**
- 2. 투자자가 입은 손실의 전부 또는 일부를 사후에 보전하여 주는 행위**

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부

- ✓ 사업 및 대출약정이 자본시장법상 금융투자상품에 해당 X
- ✓ 수익권에 대한 직접적인 손실보전 행위에 해당한다고 보기 어려운 **별개**

의 거래행위

- ✓ 그 의무 불이행에 따른 패널티로서 대출금융기관의 손해배상
- ✓ 일정한 수익을 취할 수 있도록 보장 X

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부 **해당 X**

✓ 사업 및 대출약정이 자본시장법상 **금융투자상품에 해당 X**

✓ 수익권에 대한 직접적인 손실보전 행위에 해당한다고 보기 어려운 **별개**

의 거래행위

✓ 그 **의무 불이행**에 따른 패널티로서 대출금융기관의 손해배상

✓ 일정한 수익을 취할 수 있도록 보장 **X**

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부

자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령 제43조(금융투자업자의 업무범위)

⑤ 법 제40조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 금융업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다. 다만, 제4호의 업무는 증권에 대한 투자매매업을 경영하는 경우만 해당하고, 제5호의 업무는 해당 증권에 대한 투자매매업 또는 투자중개업을 경영하는 경우만 해당하며, 제6호의 업무는 증권 및 장외파생상품에 대한 투자매매업을 경영하는 경우만 해당하고, 제7호 및 제8호의 업무는 채무증권에 대한 투자매매업 또는 투자중개업을 경영하는 경우만 해당한다.

6. 지급보증업무

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부

- ✓ 건물의 준공은 부동산 신탁사인 **수탁자의 본연의 채무에 해당**
- ✓ 제3자가 채권자와 주채무자의 계약 관계에서 발생한 채권자의 손해를
담보하기로 하는 **보증 행위와는 근본적인 차이**

Realsync

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부 **해당 X**

- ✓ 건물의 준공은 부동산 신탁사인 **수탁자의 본연의 채무에 해당**
- ✓ 제3자가 채권자와 주채무자의 계약 관계에서 발생한 채권자의 손해를
담보하기로 하는 **보증 행위와는 근본적인 차이**

Realsync

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

2016. 11. 금융감독원 자산운용국 「부동산신탁사 준법감시인 간담회 자료」

✓ 시공사가 책임준공의무를 이행하지 못하는 경우 신탁사가 동 의무를

승계하는 책임준공확약은 신탁사가 당사자로서 체결한 신탁계약에 따

라 부담하는 신탁사 '본인의 채무'

✓ 부동산신탁사가 수탁재산의 손실을 직접 보전하는 것이 아니므로 **지급**

보증 및 손실보전에 해당하지 아니한다

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

대출원리금 배상이 과도한 손해배상금액 약정인지

- ✓ 관련 법령상 조항이나 판례가 존재 X
- ✓ 일반적으로 PF대출약정에서 책임준공의무 미이행시에는 의무자로 하여금 채무인수를 하도록 규정하고 있는 경우도 다수 존재

Realsync

책임준공 미이행시 손해배상의 적법성

대출원리금 배상이 과도한 손해배상금액 약정인지 **과다하게 산정 X**

✓ 관련 법령상 조항이나 판례가 존재 X

✓ 일반적으로 PF대출약정에서 책임준공의무 미이행시에는 의무자로 하

여금 채무인수를 하도록 규정하고 있는 경우도 다수 존재

Realsync

목차

1. 신탁사 책준을 둘러싼 첫 소송
2. 논의의 한계점 및 의의
2. 인천 물류센터 소송 - 서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소
 - ① 원고(대주)의 주장
 - ② 피고(신탁사)의 주장
3. 대주와 신탁사 간 이견의 존재
4. 당사자간 이견에 대한 금융당국의 입장
5. 책임준공형 관리형토지신탁의 등장배경 및 의의
6. 책임준공의무의 의미 및 신탁회사의 책임준공의무 부담의 적법성
7. 신탁사 책임준공확약 미이행시 손해배상과 관련된 쟁점
 - ① 신탁사의 손해배상의무가 자본시장법상 금지된 손실보전행위에 해당하는지 여부
 - ② 조건부로 손해배상 의무를 부담하는 것이 지급보증에 해당하는지 여부
 - ③ 대출원리금배상이 통상적인 조건을 벗어난 과도한 손해배상금액 약정인지 여부
8. 신탁사의 손해배상범위 등에 관한 사건

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의무 유무

- ✓ 2023년 4월말 기준 **책준형 토지신탁의** 수탁고는 17.5조원, PF 대출 잔액은 27조원
- ✓ **준공기한 내에는** 준공 지연에 따른 추가 공사비, 사업비에 따른 사업성 악화 및 신탁자산 가치 하락에 따른 손실 확대, 책임준공이행을 위한 자금 투입, 시공사 교체 등 우발채무의 발생 및 신탁계정대를 부담하여야 하는 등의 위험
- ✓ **준공기한 도과 후에는** 준공 미이행으로 인한 손해배상책임, 신탁계정대의 미회수 등의 위험

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의무 유무

- ✓ 대주는 신탁회사의 책임준공확약 및 미이행시 손해배상에 따른 **보강된 신용도에 따라 대출 실행**
- ✓ 신탁사는 **추가적인 수수료 수취**

Realsync

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의무 유무

피고 신탁사의 주장

책임준공기한(2023년 12월 30일)까지
책임준공의무를 이행하지 못한 것은 인정

2024년 3월 28일 사용승인 득하여 책임준공의무 이행 완료

시공사는 대출원리금을 인수하였으나,
신탁사는 대출원리금 채무를 인수하기로 약정 X

책임준공의무 미이행으로 인해 원고에게 발생한 손해배상
대출원리금 상당의 금원을 지급 약정 X

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의무 유무 “손해배상책임 0”

피고 신탁사의 주장

책임준공기한(2023년 12월 30일)까지
책임준공의무를 이행하지 못한 것은 인정

2024년 3월 28일 사용승인 득하여 책임준공의무 이행 완료

시공사는 대출원리금을 인수하였으나,
신탁사는 대출원리금 채무를 인수하기로 약정 X

책임준공의무 미이행으로 인해 원고에게 발생한 손해배상
대출원리금 상당의 금원을 지급 약정 X

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

대주의 주장

“대출원리금 및 연체이자”

신탁사의 주장

“책임준공의무 미이행으로
인하여 발생한 직접손해”

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

● 손해배상의 예정으로 인정받는 경우

민법 제398조(배상액의 예정)

- ① 당사자는 채무불이행에 관한 손해배상액을 예정할 수 있다.
- ② 손해배상의 예정액이 부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.
- ③ 손해배상액의 예정은 이행의 청구나 계약의 해제에 영향을 미치지 아니한다.
- ④ 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다.
- ⑤ 당사자가 금전이 아닌 것으로써 손해의 배상에 충당할 것을 예정한 경우에도 전4항의 규정을 준용한다.

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- 손해배상의 예정으로 인정받는 경우 **“미상환 대출원리금 및 연체이자”**

민법 제398조(배상액의 예정)

- ① 당사자는 **채무불이행에 관한 손해배상액을 예정**할 수 있다.
- ② 손해배상의 예정액이 **부당히 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액**할 수 있다.
- ③ 손해배상액의 예정은 이행의 청구나 계약의 해제에 영향을 미치지 아니한다.
- ④ 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다.
- ⑤ 당사자가 금전이 아닌 것으로써 손해의 배상에 충당할 것을 예정한 경우에도 전4항의 규정을 준용한다.

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

● 손해배상의 예정으로 인정받지 못한 경우

- ✓ 채무불이행으로 인한 손해배상은 **‘통상의 손해’**를 한도로 함
- ✓ 재산상 **‘통상의 손해’**는 위법한 가해행위로 인하여 발생한 재산상 불이익, 즉 **‘그 위법행위가 없었더라면 존재하였을 재산 상태’**와 **‘그 위법행위가 가해진 현재의 재산상태’**의 차이

민법 제393조(손해배상의 범위)

- ①채무불이행으로 인한 손해배상은 **통상의 손해를 그 한도로 한다.**
- ②특별한 사정으로 인한 손해는 채무자가 그 사정을 알았거나 알 수 있었을 때에 한하여 배상의 책임이 있다.

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- 손해배상의 예정으로 인정받지 못한 경우

‘그 위법행위가 없었더라면 존재하였을 재산 상태’ - ‘그 위법행위가 가해진 현재의 재산상태’

*금투협 견해 : ‘준공 예정시점 건물가치’ — ‘실제 준공시점 가치’

대출원리금 및 연체이자

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- 손해배상의 예정으로 인정받지 못한 경우

‘그 위법행위가 없었더라면 존재하였을 재산 상태’ - ‘그 위법행위가 가해진 현재의 재산상태’

*금투협 견해 : ‘준공 예정시점 건물가치’ ~~≠~~ ‘실제 준공시점 가치’

대출원리금 및 연체이자

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

신탁사에 대한 원고의 주장

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손
해배상

피고 신탁사의 주장

책임준공기한(2023년 12월 30일)까지
책임준공의무를 이행하지 못한 것은 인정

2024년 3월 28일 사용승인 득하여 책임준공의무 이행 완료

시공사는 대출원리금을 인수하였으나,
신탁사는 대출원리금 채무를 인수하기로 약정 X

책임준공의무 미이행으로 인해 원고에게 발생한 손해배상
대출원리금 상당의 금원을 지급 약정 X

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

신탁사에 대한 원고의 주장 “부당”

피고 신탁사의 주장

책임준공기한(2023년 12월 30일)까지
책임준공의무를 이행하지 못한 것은 인정

2024년 3월 28일 사용승인 득하여 책임준공의무 이행 완료

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손
해배상

시공사는 대출원리금을 인수하였으나,
신탁사는 대출원리금 채무를 인수하기로 약정 X

책임준공의무 미이행으로 인해 원고에게 발생한 손해배상
대출원리금 상당의 금원을 지급 약정 X

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

신탁사에 대한 원고의 주장 “부당”

피고 신탁사의 주장 “부당”

책임준공기한(2023년 12월 30일)까지
책임준공의무를 이행하지 못한 것은 인정

2024년 3월 28일 사용승인 득하여 책임준공의무 이행 완료

책임준공의무 미이행에 따른
대출원리금 및 연체이자 상당 손
해배상

시공사는 대출원리금을 인수하였으나,
신탁사는 대출원리금 채무를 인수하기로 약정 X

책임준공의무 미이행으로 인해 원고에게 발생한 손해배상
대출원리금 상당의 금원을 지급 약정 X

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위



손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- **1차적**으로 신탁부동산의 환가 처분, 차주 등으로부터 대출채무를 상환

Realsync

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- 1차적으로 신탁부동산의 환가 처분, 차주 등으로부터 대출채무를 상환
- 대주가 전액 상환 X, 나머지 금원 신탁사 배상

Realsync

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

① 총 예상위험액 산정방식

◇ 총 예상위험액 = 책준형 위험액 + 차입형(신탁계정대) 위험액

① 책준형 위험액 : 책준 PF 대출 약정액 × 0.2~0.3(손해배상비율) × 0.5(담보력)

② 차입형 위험액 : (신탁계정대 잔액 - 대손충당금) × 0.5(담보력)

① (책준형 위험액) 부신사가 책준 미이행시 손해배상금

* 부신사 내부통제기준 강화시 책준의 손해배상범위는 연체이자 등 직접 손실로 한정

- 손해배상비율을 PF대출 약정액의 20~30%(스트레스테스트 Base Case 수준)로 설정하고, 담보력을 감안하여 50%를 위험액으로 산정

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- 향후 판단의 참고 자료 **절대적인 기준은 X**
- 개별 사업 및 대출마다 개별적, 구체적으로 판단

Realsync

손해배상범위에 관한 사건

인천 물류센터 사건에서 손해배상의 범위

- 그 외 의견 및 사례

- ✓ ‘당사자의 의도’ 는 신탁사의 대출원리금 상환
- ✓ 신탁사가 대출채권을 양수받는 경우
- ✓ 상환 또는 이자 지급에 관한 합의하는 경우

책임준공확약형 관리형토지신탁에 따른 신탁사의 손해배상

- 인천 물류센터 사건[서울중앙지법 2024가합47201 손해배상(기) 등 청구의 소]를 중심으로 -