

공매 관련 실무 / 사례

작성자 : (주)무궁화신탁 김태욱 대리

목차

1 공매의 개념

- 개념 및 목적
- 절차

2 처분대금의 정산

- 정산 방법
- 선순위 정산비용

3 주의사항

- 소요시간 단축
- 한계

4 CASE STUDY

- 실무 문제점 및 대응
- 판례

5 Q&A

1. 공매의 개념

■ 개념

용어	정의
환가(換價)	신탁부동산을 매각 등의 방법으로 금전(값)으로 바꾸는 행위 또는 금전으로 치뤄지는 값
공매(公賣)	부동산신탁회사에서 수행하는 환가 방식 으로써 공매라 함은 공개경쟁입찰에 의한 매각행위로 정의

■ 목적

수탁자인 신탁회사는 **신탁계약에 의거**하여 그 업무처리에 있어 **선량한 관리자의 주의의무**를 다하여야 하고, 이는 **신탁부동산의 강제 처분 시**에도 예외 일 수 없다.

1. 공매의 개념

■ 토지신탁계약서 관련 특약 사항

제33조 【신탁해지 및 사업장 매각 등】

1. 최초 분양계약 체결 후 “갑” 또는 “을”에게 제3항 각호의 사유가 발생하여 본 사업의 정상적인 진행이 불가하다고 “병”, “정”이 판단할 경우, “병”은 “정”과 협의하여 수분양자의 동의를 득한 후(단, 동의하지 않은 수분양자와의 사이에 분양계약을 해제하는 경우는 제외함) “갑” 및 “을”의 동의 없이 단독으로 “본 사업장 전체”(신축 중인 건물을 포함한 신탁부동산 일체, 건축주 지위와 기타 각종 인허가 상의 명의 등 본 사업과 관련된 제반 권리 일체)를 일괄매각할 수 있다.

2. 제1항의 매각금액은 다음 자금집행 순위에 의하여 순차적으로 정산하기로 한다.

- ① 신탁사무 처리상 수탁자가 과실 없이 받은 손해, 신탁사무 처리를 위한 제비용, 환가비용(감정료, 신문공고비 등 포함)
- ② 법령에 의한 각종 제세공과 및 사업관련 각종 분/부담금, 신탁보수, 수분양자가 기 납부한 분양대금 및 위약금, 임대차보증금, 소송비용, 법적제한 말소비용, 민원처리비용, 법률자문료
- ③ 설계, 감리, 광고, 홍보, 분양대행수수료 등 사업비
- ④ 본 사업관련 제반 미지급 비용(미지급비용에 대한 판단은 “병”과 “정”의 합의에 의함)
- ⑤ “정”이 “갑”에게 대여한 대출원리금(연체이자 등 포함)
- ⑥ “을”의 공사비
- ⑦ “갑”의 운영관리비 및 기타 잔여수익

3. 다음 각 호의 사유로 사업의 정상적 진행이 곤란하거나 “정”이 “병”에게 서면으로 요청하는 경우 “병”은 본 사업장 전체를 일괄매각할 수 있으며, 매각대금은 제2항에 따라 정산한다. 단, 우선매수권 또는 우선매수자 지정권한을 “정”이 행사할 수 있다.

- ① “본 사업” 관련 사업약정서 상 “갑”의 기한의 이익이 상실된 경우
- ② “갑” 또는 “을”의 금융거래정지, 부도, 파산, 회생절차 개시신청, 법정관리, 워크아웃, 기타 이와 동일시 할 수 있다고 “정”이 판단하는 경우
- ③ 사업및대출약정서 및 도급계약서(도급약정서 포함)에 정한 기한 내에 본 사업의 제반 인허가(변경)승인(건축허가 및 분양신고 등)을 득하지 못하는 경우
- ④ “갑” 또는 “을”이 “신탁계약” 또는 공사도급계약(도급약정 포함)에서 정한 의무를 위반하거나 그 이행을 지체하여 “정”이 서면으로 이의 시정을 요구하였음에도 불구하고 이에 응하지 아니하는 경우

4. 제1항 내지 제3항에 따라 처분하는 경우 처분방법은 “정”의 요청에 따라 i) “병”의 내규(부동산담보신탁규정 등)에 의한 공매처분, ii) “정”이 지정하는 방법(수의계약에 의한 처분 및 처분가격, 시기, 조건 등의 임의 지정을 포함하며 이에 한하지 않음)으로 처분하기로 한다.

5. 제4항에 따라 수의계약에 의해 매각하는 경우 매각가격은 다음을 기준으로 “정”과 협의하여 정하기로 한다.

총 매각금액 = 토지대(“갑”이 000로부터 취득할 당시 매입금액 또는 감정평가금액) + 미완성 건물(매각시점까지 감리자가 인정한 공사기성금액)

6. “갑” 및 “을”은 제1항 내지 제5항에 대하여 일체의 이의를 제기하지 않기로 한다.

7. 본 조에 의한 사업장 매각 및 신탁부동산 처분에 따른 “병”의 보수는 수탁자 내규 또는 담보신탁계약에 의한 공매 또는 처분시의 요율(별지4)에 따라 신탁재산에서 최우선순위로 수취하기로 한다.

8. 본 조의 내용은 본 계약의 다른 규정에 우선하여 적용하기로 한다.

제37조 【대리금융기관의 선임 및 “정”의 의결요건】

1. “정”은 다음 각 호의 사항에 대하여 “정1”이 신탁계약에서 정한 우선수익자의 권리 및 권한을 단독으로 행사함에 동의(단, 특약 33조에 의한 사업장 매각 또는 우선수익권 양도 등의 권리 및 권한은 “정”이 각각 행사 함)하며, 이에 대하여 일체의 권한을 “정1”에게 위임하기로 한다.

1. 공매의 개념

■ 부동산 담보신탁계약서 관련 특약 사항

제10조 (처분방법)

- ① “기본계약” 제19조의 처분사유가 발생한 경우, 신탁부동산의 처분방법 및 처분가격은 다른 규정에도 불구하고 수탁자와 우선수익자가 협의하여 정할 수 있으며, 신탁재산을 우선수익자 또는 우선수익자가 지정하는 자에게 직접 소유권이전등기를 경료함과 동시에 신탁등기를 말소할 수 있고, 위탁자는 이에 일체의 이의를 제기하지 아니한다.
- ② 제1항에 의한 신탁부동산 처분행위시 처분가격은 공매를 위한 감정평가금액 또는 그 이상 금액 중 우선수익자가 정하는 금액으로 하기로 하며, 이에 대하여 “위탁자”는 이의를 제기하지 않기로 한다.
- ③ 본조 제1항에 의한 신탁부동산 처분시 수탁자는 처분대금을 직접 수령하지 않는 경우에는 위탁자, 우선수익자, 수익자, 매수인 등에 대하여 정산의무를 부담하지 아니하며, 이 경우 처분대금은 신탁원본 및 수익에서 제외된다, 단 공매시에는 그러하지 아니한다.
- ④ 수탁자가 제3자에게 직접 처분하여 소유권이전함에 있어, 채권(가)압류 등 권리제한사항이 발생하는 경우, 다른 규정에도 불구하고 수탁자가 처분대금을 직접 수취,관리할 수 있으며 수탁자가 (가)압류 채권액 상당액을 유보하는 조건으로 소유권이전 할 수 있다.
- ⑤ 제1항의 수익계약에 의한 직접처분시, 수탁자 소정의 “신탁재산 처분에 의한 매매계약서”양식을 사용하기로 한다.
- ⑥ 공매 또는 수익계약 등에 의한 환가시 처분대상은 수분양자 등 제3자와 매매계약(분양계약, 공급계약 등)이 체결되어 있지 않거나 적법하게 매매계약이 해제완료된 물건에 한한다.

제10조의2 (온비드시스템의 활용) 기본계약 제19조 내지 제22조, 특약 제10조 등 다른규정에도 불구하고 수탁자는 신탁재산의 효율적인 처분을 위하여 한국자산관리공사의 온비드(On Line Bidding)시스템 등을 이용하여 낙찰자(매수자)를 결정할 수 있다. 온비드시스템 이용에 따른 비용은 신탁사무처리비용으로 간주하여 신탁재산에서 우선하여 충당한다.

1. 공매의 개념

■ 부동산 담보신탁계약서 관련 조항

제19조(신탁부동산의 처분 시기)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 신탁기간 종료전 이더라도 우선수익자의 요청 등에 의하여 신탁부동산을 처분할 수 있다. 다만, 제3호의 사유 발생으로 위탁자가 우선수익자의 채권을 확보하기에 충분하다고 인정하는 부동산을 추가 제공하는 경우에는 처분하지 아니한다.

1. 우선수익자와 채무자간에 체결한 여신거래 약정 위반시

2. 신탁계약 위반시

3. 기타 담보가치 저감 등 환가요인 발생시

- ② 제16조 제2항 또는 본조 제1항의 경우 수탁자는 위탁자에게 7일 이상의 기간을 부여하여 위 반사유를 해결하여 없앨 것을 요구하였음에도 불구하고 위탁자가 적절한 조치를 취하지 아니 하는 때에는 신탁부동산을 처분할 수 있다.

- ③ 수탁자가 본조 제2항에 따라 이 신탁계약상 적힌 주소 또는 이 신탁계약 체결 후 위탁자가 신고한 주소로 내용증명우편에 의한 통지를 보냈음에도 불구하고 그 통지가 반송된 때에는 수탁자의 과실 없이 위탁자의 변경된 주소 등 소재를 알지 못하는 경우에 한하여 최종 내용 증명우편을 발송한 시점에 그 통지가 도달한 것으로 본다.

제20조(처분방법)

- ① 이 계약에 의한 신탁부동산의 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 유찰시 다음 처분일 공고 전까지 직전 처분시 조건으로 수의계약할 수 있다.
- ② 제21조에서 정한 예정가격 이상을 제시한 매수희망자 중 가장 높은 금액을 제시한 자를 신탁 부동산의 매수인으로 결정한다.

제21조(예정가격)

- ① 신탁부동산의 처분시 예정가격은 수익권증서에 기재된 재산가액 또는 우선수익권 수익한도 금액중 큰 금액의 150% 해당금액을 예정가격으로 한다. 다만 위탁자 또는 우선수익자의 요청으로 처분을 위하여 별도의 감정평가를 하는 경우에는 동 금액 이상을 예정가격으로 한다.

- ② 제1항의 예정가격으로 처분되지 않을 경우 다음 처분 예정가격은 직전의 처분시 예정가격을 기준으로 10% 해당액을 순차적으로 차감한 금액으로 한다.

제22조(처분대금 납부 기한)

- ① 신탁부동산 처분대금은 처분계약을 체결한 날로부터 60일 이내에 완납하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 3회 이상 공매를 하여도 처분되지 않을 경우 매수희망자를 용이하게 확보하기 위하여 신탁부동산의 이해관계인이 가지는 채권을 만족시킬 수 있는 범위 내에서 처분대금 납부기한을 연장하여 분할 납부하게 할 수 있다. 이 경우 예정가격은 직전의 처분시 예정가격 미만으로 할 수 없다.

제23조(처분대금 등 정산방법)

- ① 수탁자가 신탁부동산을 환가하여 정산하는 경우의 총당순서는 다음 각호의 순서에 의한다.
1. 부동산관리(소송비용 및 관리비 포함) 및 공매절차에 따른 비용, 수탁자가 수취할 보수
 2. 처분대금 수납시까지 고지된 재산세 등 당해세
 3. 제4호 규정에 의한 근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금
 4. 신탁설정전 근저당권, 전세권, 등기된 임차권자 등의 채권(채권최고액 범위내)
 5. 수탁자에 대항력 있는 임차인의 임대차보증금
 6. 우선수익자의 채권
 7. 순차 변제하고 잔여액이 있을 경우 그 잔여액은 수익자에게 지급
- ② 신탁부동산 처분과 관련하여 수탁자가 받은 계약보증금(계약해제시 위약금 포함), 중도금 및 잔금 등은 이해관계인에게 지급할 때까지 수탁자가 관리하며 그 운용수익금은 제1항의 정산대금에 산입한다.
- ③ 처분대금 등의 정산시기는 처분대금을 완전 수납한 후에 한다. 다만, 처분대금을 분할 납부하는 경우로서 필요한 경우에는 처분대금의 완전수납전이라도 중간 정산할 수 있다.
- ④ 제1항 제7호의 금액은 위탁자가 매수인에게 신탁부동산을 명도한 후에 매수인의 인수확인서를 수탁자에게 제시하였을 때 지급한다.
- ⑤ 신탁전의 원인으로 발생된 권리의 실행으로 신탁부동산의 환가대금중 일부를 수탁자가 수령한 경우에도 제1항에 준하여 정산한다.

1. 공매의 개념

■ 공매 절차 : 최소 30일+ a 소요(최초 공매 시)

절차	주요업무	비고
1. 환가사유 발생 및 환가개시 결정	• 환가요청문 접수(기한이익 상실)	• 우선수익자 → 신탁사
2. 이행최고	• 내용증명 발송 • 10일 간격 2회 통지 : 총 20일	• 신탁관계인 전원에게 통지
3. 공매계획 수립	• 공매대상 부동산, 일시, 최초공매금액(저감률), 공매차수, 기타 공매조건 결정 • 처분대금 정산방안, 매매계약(안) 등 수립	• 선순위 비용 확인
4. 공매공고 및 사실통지	• 온비드 및 신탁회사 홈페이지 공고(10일 이상) • 신탁관계인 등 공매예정 통지	• 신탁관계인 전원에게 통지(질권자, 임차인 등)
5. 공매집행	• 공매절차 진행 • 낙찰자 결정 또는 유찰 선언	
6. 공매 결과보고 및 관계인 통지	• 공매결과 신탁관계인 통지 • 유찰시 재공매 여부 결정	
7. 매매계약 체결 및 처분대금 수납	• 낙찰자 매매계약 체결 및 처분대금 수납	
8. 소유권이전	• 처분대금 완납 후 소유권이전	
9. 정산 및 종료	• 정산순서에 의거 정산 집행	

※ 4~6번 절차는 온비드 시스템을 통해 진행

2. 처분대금의 정산

■ 처분대금의 정산은 아래 정산순위에 의거함.

정산 순위	
1	부동산관리 및 공매절차에 따른 비용, 신탁회사가 수취할 보수
2	처분대금 수납 시까지 고지된 재산세 등 당해세
3	근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금
4	신탁설정 전 근저당권자의 채권(채권최고액 범위 내)
5	신탁회사에 대항력 있는 임차인의 임대차보증금
6	우선수익자의 채권
7	수익자에 우선하는 채권
8	수익자의 수익

2. 처분대금의 정산

■ 예시

처분대금 정산표

					정산기준일 : 2024.00.00.
					(단위 : 원)
구분	항목	금액	산출근거	지급처	계좌번호
회수비용	환가처분대금	4,700,000,000	계약체결금액		
회수비용 소계(A)		4,700,000,000			
선순위 정산비용	부가세	307,476,650	건물대금의 10%	㈜무궁화신탁	
	온비드 수수료	-	해당사항없음	-	
	처분보수	59,762,919	담보신탁계약서 별지3	㈜무궁화신탁	
	감정평가비용	5,898,200	감정평가 청구서	○○은행	
	재산세	8,882,410	재산세 고지서	구청	
	종합부동산세	-		-	
	건축이행강제금		해당사항없음	-	
	교통유발부담금	20,000,000	부과대상이나 누락됨에 따라 부과 전임	-	당사계좌 유보
	개발부담금	-	해당사항없음	-	
	관리비 체납분	10,000,000	관리비내역서	-	당사계좌 유보
	전기세 체납분	-	해당사항없음	-	
	수도세 체납분	-	해당사항없음	-	
	신탁계정대여금	-	해당사항없음	-	
	임차보증금	195,000,000	임대차계약서	-	당사계좌 유보
	소송유보금	285,000,000	사해행위 취소소송 소가(189,759,900원)의 150%	-	당사계좌 유보
	소송비용	-	해당사항없음	-	
	취득세 유보금	-	해당사항없음	-	
	기타유보금		해당사항없음	-	
선순위 정산비용 소계(B)		892,020,179			
우선수익자 정산비용	1순위 우선수익권자	879,423,698	00/00일 기준 채권액 4,659,675,024원 근질권자 집행 후 잔여 채권액 1,731,118,901원	○○은행	
	1순위 우선수익권 근질권자	2,928,556,123	00/00일 기준 채권액 2,928,556,123원	○○캐피탈	
우선수익자 정산비용 소계(C)		3,807,979,821			
위탁자(수익자) 정산비용(A-B-C)		-			

2. 처분대금의 정산

■ 선순위 정산비용 : 6.우선수익자의 채권 기준

정산 순위		세부 항목
1	부동산관리 및 공매절차에 따른 비용, 신탁회사가 수취할 보수	• 감정평가 비용 • 온비드수수료 • 신탁보수(처분보수, 미수취보수)
2	처분대금 수납 시까지 고지된 재산세 등 당해세	• 신탁회사가 납부 의무자로 고지된 세금 일체 ex) 물적납세의무고지 된 재산세, 종부세 교통유발부담금, 개발부담금 등
3	근저당권자 등에 우선하는 임대차보증금	• 신탁설정 전 근저당권에 우선 시
4	신탁설정 전 근저당권자의 채권(채권최고액 범위 내)	
5	신탁회사에 대항력 있는 임차인의 임대차보증금	• 신탁등기 전 체결한 임대차 계약 • 신탁등기 후 우선수익자 및 신탁회사가 동의한 임대차 계약
6	우선수익자의 채권	

3. 주의사항

■ 소요시간 단축

절차	단축 요령
1. 환가사유 발생 및 환가개시 결정	• 기한이익 상실 통지 전 선순위 정산비용 확인 • 기한이익 상실 통지 시 즉시 이행최고 요청 • 감정평가 비용 확인
2. 이행최고	• 이행최고 20일 기간 내 구매계획 수립 • 구매계획 중 매일 1~2회차씩 진행 협의
6. 구매 결과보고 및 관계인 통지	• 최종 유찰 6개월 이내 최종 유찰가액 이상으로 수익계약 체결 可

■ 재공매시 이행최고 실시기준

구분	경과기간	최고기간
최종 입찰 일 이후	6개월 이내	10일
	1개월 이내	3일

■ 재공매시 입찰개시가격 산정기준

구분	경과기간	시작기간
최종 입찰 일 이후	6개월 이내	직전 유찰가의 150% 이상
	1개월 이내	직전 유찰가의 110% 이상

3. 주의사항

■ 한계

1. 최근 신탁회사에 공매 접수 폭증하여 **업무처리 지연되는 상황** 다수

※ 업무처리시간 단축은 위하여 필수절차에 대한 사전 준비 要

2. 신탁계약서 상 1순위 우선수익자가 다수이고, 이들의 개별공매권을 인정하더라도 최초입찰금액을 포함한 공매계획 수립 시 **1순위 우선수익자 전원의 합의가 필요함.**

※ 개별공매권은 공매를 요청할 수 있는 권한이며, 요청에 따른 공매진행 관련 의사결정은 단독(개별)결정 불가함.

4. CASE STUDY

■ 실무 문제점 및 대응방안

1. 구매 입찰진행 중 최종회차가 끝나기 전 우선수익자의 요청으로 중단 시 **중단 시점의 가격으로 수의계약이 가능한지** 문제 제기됨.

A. 특별한 사정이 없는 한, 신탁계약, 공고문 등에 의거 **구매취소로 해석되어 수의계약이 불가능**하다는 법률자문 회신받음.

이에 구매 공고문에 “**최종회차 이전에 중단시에도 중단시점의 가격으로 수의계약 처분이 가능하다**” 는 내용이 포함된 경우 공고내용대로 수의계약 가능.

구매 상 내용 미포함시 재구매 절차를 진행하도록 내부규정함.

4. CASE STUDY

■ 실무 문제점 및 대응방안

2. 구매 유찰 후 수의계약 진행시 **2인 이상의 매수인이 경합되는 경우** 처리절차가 불명확하여 분쟁 가능성 발생.

A. 매수신청서 접수 후 **납부계좌에 입찰보증금을 선입금한 자를 매수인으로 결정** 하고, 수의계약 매수신청양식에 다음 내용을 추가함.

“신청자가 2인 이상 존재하는 경우에는 구매공고문상의 보증금납부계좌에 입찰보증금을 선입금한 자를 매수인으로 결정함.”

4. CASE STUDY

■ 판례

1. 수탁자의 부가가치세 납부의무

- 종래 대법원은 신탁재산 처분 관련 부가가치세 납세의무자를 위탁자(우선수익권이 미치는 범위에서는 우선수익자)로 판단하였으나, **2017년 판례변경을 통해 부가가치세 납세의무자를 수탁자로 해석하여야 한다고 판단함.**(대법원 2012두22485 판결)

2. 매수인의 입회금 반환채무 승계

- (베네치아코리아CC 사안) 판례는 체육필수시설이 공매절차에 의하여 처분되거나 공매절차에서 정해진 조건에 따라 수익계약으로 처분되는 경우에는 체육시설의 설치 및 이용에 관한 법률 제27조 제2항 제4호에 따라 **매수인이 체육시설업자와 회원간에 약정한 사항을 포함하여 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 관한 권리·의무를 승계한다고 보아,**

베네치아코리아CC의 골프장부지와 건물을 공매에 따른 수익계약 방식으로 취득한 **매수자가 베네치아코리아(주)의 입회금 반환채무를 승계한다고 판단함.**
(대법원 2016다220143 판결)

4. CASE STUDY

■ 판례

3-1. 분양대금반환채무의 정산순서

- (분양대금 정산순위 : 1순위) 판례는 부동산담보신탁의 수탁자가 분양된 신탁부동산을 매각한 후 매매대금을 정산할 때 수분양자에 대한 분양대금반환채무는 신탁계약에서 정한 1순위로 정산하여야 하는 채무 또는 그보다 앞선 순위로 정산하여야 할 채무라고 판단함.

(대법원 2008다 5판결)

3-2. 수탁자 분양대금반환의무 부정

다만, 분양대금을 1순위로 정산하여야 하는 것과 별개로

수분양자가 수탁자인 신탁회사를 상대로 직접 분양대금의 반환을 청구할 수 있는 것은

아님.(대법원 2018다204992 판결)

4. CASE STUDY

■ 참조판례

1. 수탁자의 부가가치세 납부의무

<참조판례> 대법원 2012두22485, 전원합의체 판결

~ 이때의 부가가치세 납세의무자는 재화의 공급이라는 거래행위를 통하여 재화를 사용·소비할 수 있는 권한을 거래상대방에게 이전한 수탁자로 보아야하고, ~ 세금계산서 발급·교부 등을 필수적으로 수반하는 다단계 거래세인 부가가치세의 특성을 고려할 때, 위와 같이 신탁재산 처분에 따른 공급의 주체 및 납세의무자를 수탁자로 보아야 신탁과 관련한 부가가치세법상 거래당사자를 쉽게 인식할 수 있고,~

2. 매수인의 입회금 반환채무 승계

<관련법령> 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제27조(체육시설업 등의 승계)

① 체육시설업자가 사망하거나 그 영업을 양도한 때 또는 법인인 체육시설업자가 합병한 때에는 그 상속인, 영업을 양수한 자 또는 합병 후 존속하는 법인이나 합병에 따라 설립되는 법인은 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무를 승계한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 절차에 따라 문화체육관광부령으로 정하는 체육시설업의 시설 기준에 따른 철수시설을 인수한 자에게는 제1항을 준용한다.

1. 「민사집행법」에 따른 경매 2. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 환가 3. 「국세징수법」·「관세법」또는 「지방세징수법」에 따른 압류 재산의 매각 4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 절차

<참조판례> 대법원 2016다220143 판결

~ 이와 같이 체육필수시설에 관한 담보신탁계약이 체결된 다음 그 계약에서 정한 공매나 수의계약으로 체육필수시설이 일괄하여 이전되는 경우 회원에 대한 권리·의무도 승계 되는지 ~ 이러한 경우에도 체육시설법 제27조의 문언과 체계, 입법 연혁과 그 목적, 담보신탁의 실질적인 기능 등에 비추어 체육필수시설의 인수인은 체육시설업자와 회원 간에 약정한 사항을 포함하여 그 체육시설업의 등록 또는 신고에 따른 권리·의무를 승계한다고 보아야 한다.

4. CASE STUDY

■ 참조판례

3-1. 분양대금반환채무의 정산순서

<참조판례> 대법원 2012두22485 판결

~ 원심은 미분양건물을 처분하여 정산하는 경우와 달리 이미 분양된 건물 부분을 처분하여 정산하는 경우에 있어서 수분양자에 대하여 부담하는 분양대금 반환채무는 이 사건 부동산담보신탁계약 제21조 제1항에서 정한 1순위로 정산하여야 하는 채무 또는 그보다 앞선 순위로 정산하여야 할 채무에 해당하는 것으로 보아야 한다고 전제한 다음, 피고가 위탁자인 소외 1 주식회사의 요청을 받아 이미 분양된 건물 부분인 102호를 매각한 대금으로 먼저 수분양자에 대한 분양대금과 상계하거나 공탁한 행위는 위 신탁계약 제21조의 정산의무를 위반하여 원고의 우선수익권을 침해한 것이라고 볼 수 없다고 판단~원고의 손해배상청구를 배척한다.

3-2. 수탁자 분양대금반환의무 부정

<참조판례> 대법원 2018다204992 판결

~ 원고는 소외인과 00건설 사이에 체결된 이 사건 분양계약이 해제됨에 따라 소외인이 피고에 대하여 직접 분양대금반환채권을 가진다고 주장하였으나, 원심은 다음과 같은 이유로 배척하였다.

이 사건 신탁계약과 이 사건 사업약정은 00건설과 피고 등 사이에 체결된 것이 분명할 뿐만 아니라, 이 사건 신탁계약과 사업약정관련 규정의 문언, 체계, 취지 등에 비추어 이 사건 신탁계약 제21조 제1항, 이 사건 사업약정 제20조 제1항은 신탁사업에 드는 비용의 부담주체를 정한 것이나 비용지출순서, 지출방법, 절차 등을 정한 것에 불과하다. 따라서 원고가 들고 있는 위 조항들은 이 사건 신탁계약 등의 당사자가 아닌 제 3자로 하여금 수탁자인 피고에 대한 권리를 직접 취득하게 하는 것을 목적으로 한 규정이라고 해석할 수 없다.

감사합니다.