

우선수익자의 공매절차이행청구권



여지윤 변호사의

알기 쉬운 재건축 법률

‘부동산담보신탁’은 위탁자가 금전채권을 담보하기 위해 금전채권자를 우선수익자로 해 위탁자 소유의 부동산을 신탁법에 따라 수탁자에게 이전하면서, 채무불이행 시에는 신탁부동산을 처분해 우선수익자의 채권변제에 충당하기로 하는 내용의 담보신탁을 말한다(대법원 2017. 6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결).

대부분의 부동산담보신탁계약에서는 우선수익자에게 신탁부동산 처분요청권(공매절차이행청구권)을 인정하고 있다. 신탁계약은 일반적으로 ‘위탁자가 우선수익자와 체결한 여신거래약정을 위반한 경우, 위탁자가 신탁계약을 위반하는 경우, 경제사정의 변화나 담보가치의 하락으로 조속히 신탁부동산을 처분할 필요가 있는 경우’ 등을 위 권한의 요건으로 두고 있다.

그렇다면 우선수익자는 수탁자인 신탁회사를 상대로 ‘신탁부동산 처분절차를 이행하라’는 소송을 제기할 수 있을까? 우선

수익자가 위와 같은 소송을 제기해 승소한 하급심 판결이 최근 있었다(서울중앙지방법원 2022. 11. 25. 선고 2021가합571444 판결, 다만 위 사건은 현재 항소심 진행 중임). 위탁자의 계약위반사실이 인정됐고, 신탁계약에서 위탁자의 계약위반이 있는 경우 우선수익자는 신탁부동산의 처분을 요청할 수 있다고 정하고 있었기 때문이다.

그런데 수탁자가 신탁부동산을 환가정산하는 궁극적인 목적은 우선수익자의 금전채권(회담보채권)을 지급하는 것에 있다. 그렇다면, 우선수익자의 금전채권의 변제기가 도래하지 않았다면 우선수익자는 처분요청권을 행사할 수 없을까?

위 사건에서 신탁회사의 보조참가인으로 소송에 참가한 위탁자들은 우선수익자의 금전채권이 변제기가 도래하지 않았기 때문에, 우선수익자에게 공매절차이행청구권이 인정될 수 없다고 주장했다. 그러나 하급심 판결은 우선수익자의 채권이 변제기가 도래하지 않았거나, 미정산단계여서 ‘우선수익자의 채권의 발생 여부 및 범위 자체가 확정되지 않았다는 사정’만으로는 공매절차이행청구권이 제한된다고 볼 수 없다고 판단했다.

▲신탁계약상 우선수익자의 채권이 변제기가 도래했을 것을 처분요청권의 요건으로 하고 있지 않고 ▲처분요청사유로 신탁부동산 담보가치의 훼손·하락 사유들을 열거하고 있다는 점에서 ▲처분요청권은 신탁부동산의 가치 유지의 취지일 뿐, 공매절차에서 우선수익자가 반드시 채권의 현실적 만족을 얻을 수 있음을 전제로 하고 있다고 볼 수 없다는 것.

위와 같이 우선수익자의 처분요청에 따라 신탁부동산이 처분되는 경우, 위탁자들은 부동산 전부가 아니라 잔존담보가치 등을 기준으로 차등을 뒤 합리적인 범위로 처분범위가 제한되어야 한다고 주장할 수 있을까? 법원은 이 역시 받아들이지 않았다. 처분범위를 제한할 아무런 근거가 없다는 것이다.

한편, 우선수익자의 처분요청에 따라 신탁부동산의 환가절차가 개시되는 경우, 부동산담보신탁계약에서는 일반적으로 위탁자가 수탁자에게 신탁부동산을 인도하도록 하는 규정을 두고 있다. 신탁계약에 따라 신탁부동산의 소유권은 대내외적으로 수탁자에게 완전히 이전되고, 우선수익권은 금전채권과는 독립한 신탁계약상의 별개의 권리가기 때문이다. /법무법인 바른

코인원이 쏘아올린 ‘코인 재상장 논의’



기지수첩

이영석 (자본시장부)

앞선 지난해 디지털자산 거래소 공동협의체(DAXA, 닥사)의 결정 서류에 잉크가 채 마르기도 전인 지난달 코인원이 위믹스 서비스 재개를 발표했다. 유통량 문제 등의 사유로 서비스 종료된 지 불과 두 달만에 벌어진 일로 업계를 비롯한 많은 사람들이 의아해 했다. 또한 해당 결정 직후 투자자들로부터는 앞선 상장폐지로 인한 손실에 대한 원망이, 업계에서는 자율 규제 기구인 닥사의 존재 의미에 대한 비판 등 상당한 논란을 초래했다.

그러나 코인원의 입장은 명확했다. 앞서 문제가 됐던 유통량 위반, 잘못된 정보 제공, 제출 자료의 오류 등에 대해 위믹스

측에서 문제 해결과 함께 보완책 마련에 성실히 임했다는 설명이다. 또한 일반적인 상장 관점에서 보았을 때 위믹스의 상장 결정은 타당했으며, 추후에도 문제를 막기 위한 모니터링을 이어가겠다는 방침을 전했다.

다만 업계에서도 재상장 논란에 대해 비판만 할 것이 아니라, 발전을 위한 건설적인 논의가 필요한 계기가 되어야 한다는 반응을 내비치고 있다. 한 업계 관계자는 “증권시장만 보더라도 퇴출 사유에 해당하더라도 개선기간을 부여하고, 개선기간 동안의 성과에 따라 거래 재개되는 경우가 다수 존재한다”며 “가상자산업계는 아직까지 업권법이 나오지 않은 상황에서 퇴출이 결정되면 이후에 구제방안을 방법이 없는 게 현실”이라고 말했다.

한 가상자산 거래소 관계자도 “앞선 논란과는 별개로 위믹스가 투명성 강화를 위

한 많은 노력을 기울인 것은 사실”이라며 “코인원의 위믹스 재상장을 계기로 향후 업권법 제정 과정에서 투자자 보호 노력, 투명성 확보의 일부 기준점을 활용하는 방안도 가능할 것”이라는 반응을 제기했다. 결국 옥석 가리기를 위한 ‘상폐’는 어쩔 수 없더라도, 개선의 의지가 명확할 경우 이들을 위한 구제 수단을 마련할 필요가 있다는 뜻이다.

특히 법안 마련을 위한 절차가 진행되는 지금이 이 사안을 고려해볼 적기다. 거래소별로 각자가 마련한 기준이 아니라, 공개적으로 마련된 객관적 평가 기준이나 독립 기구가 필요하다. 앞선 위믹스 상폐 과정에서든 뜬 소문 속에 시세의 급등락이 이어지면서 홀더(투자자)들의 피해가 커졌었다. 업계 건전성 확보를 통한 투자자 보호를 이루기 위해서는 재상장 기준 마련에도 소홀해서는 안 된다. /ysl@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 3월 6일 (음 2월 15일) http://www.saju4000.com



취

36년생 꽃이 피면 시들고 달도차면 기울어지니 받아들이다. 48년생 다정도 병이니 지나침은 싫어한다. 60년생 부유할 때 근검하고 가난한 친구에게 자랑 말고 도와주어야. 72년생 종일 마음이 울적하다. 84년생 오전부터 바쁘다.



소

37년생 사람이 타고난 재주를 다 부리다보면 잔재주가 되기 쉽다. 49년생 꽃보다 아름다운 당신이니 자신감을 가져라. 61년생 망설임이 좋은 결과. 73년생 헛된 욕심이 화를 부른다. 85년생 우물거에서 송충 찾지 말고 순서대로.



호랑이

38년생 산토끼 잡으려다 집토끼 놓친다. 50년생 꿈을 얻으려면 벌통을 손질해서 놓아야 한다. 62년생 유혹이 많은 날이니 경계망동 하지 마라. 74년생 나를 지켜주는 원동력은 평소 실력이다. 86년생 중심을 잘 잡고 일을 처리.



토끼

39년생 항기에 취해서 헛돈을 쓰게 된다. 51년생 운이 상승하기 시작하니 무슨 일이든 시작. 63년생 자력을 과시하고 명예도 얻는다. 75년생 탐구가 끝났으면 협동으로 이제 일을 시작. 87년생 보기 싫은 사람도 때로는 아쉬우니.



용

40년생 초심으로 돌아가서 생각. 52년생 외출을 삼가고 건강관리에 힘써라. 64년생 낙숫물에 바위가 뭍히는 법이니 꾸준한 노력이 필요. 76년생 망설이다가 좋은 기회를 놓친다. 88년생 개나리 진달래가 만발하니 내 마음도 봄.



뱀

41년생 고칠 수 있으니 그나마 다행. 53년생 조급함이 화를 부르니 느긋하게 행동. 65년생 도덕과 질서를 준수할 것. 77년생 떠나기도 어렵고 머무르기도 난처. 89년생 공부를 하는 것이 자신을 일으키는 근본이요 효도가 기본일 것.



말

42년생 교만하다보면 시작은 있지만 마무리가 없다. 54년생 조상님의 사랑은 변하지 않는다. 66년생 여유를 두고 베풀어야 노년이 원만할 것. 78년생 바라기보다 상대를 존중해야 나도 존중 받는다. 90년생 만만치 않은 현실이 슬픔.



양

43년생 오늘의 영광은 노력해온 결과물이다. 55년생 내 것이 아닌 것을 욕심내면 마음만 다친다. 67년생 혼자여도 관음은 척 버텨보자. 79년생 정든 친구가 먼 길을 떠난다. 91년생 돈은 여러 사람의 협조와 사회가 부자를 만드는 것이다.



원숭이

44년생 나라에서 주는 연금을 다 쓰지 않고 조금씩 저축을. 56년생 긍정적인 마음으로 새로운 일을 맡는다. 68년생 항상 성실하니 큰 일거리가 들어온다. 80년생 어느 방향으로 떠나도 좋은 일이다. 92년생 자라는 시간을 값어치 먹는 기분.



닭

45년생 태양은 항상 그곳에 있으니 희망을 가지자. 57년생 마음만 먹는다면 재기할 수 있다. 69년생 병도 약도 다 하기 나름이니 신중하게 처신. 81년생 행동하는 사람이 되도록. 93년생 명심보감에서 복을 다하면 몸이 반공해진다했다.



개

46년생 고쳐야 할 것을 방치한 결과가 나타난다. 58년생 믿는 만큼 좋은 성과가 있다. 70년생 친구와의 거리를 만족스럽게 성사시킨다. 82년생 나의 성공은 가족의 행복이 원천이다. 94년생 사소한 행동들이 미래를 만드는 것이니 겸손하게.



돼지

47년생 한 가지 일에만 집중을. 59년생 인생은 하루하루의 생활이 중요하니 건강을 우선시. 71년생 뱀다워의 거래가 순탄하게 이루어진다. 83년생 두 가지가 다 좋을 수 없으니 하나는 양보. 95년생 사람은 생각을 먹고사니 책을 많이 보도록.

김상회의四季

진도준 퇴기 ①



작년 말쯤에 인기를 끌었던 한 드라마를 기억할 것이다. 주인공은 이미 한번 인생을 살아봤으므로 어떤 자산이 어느 시점에 빛을 발하는지 꿰뚫고 있었기에 엄청난 수익을 내는 재테크의 귀재로 등극한다. 모두 그러한 선견지명이 있다면 얼마나 좋겠는가. 그러나 재테크 원칙은 그냥 하늘에서 뚝! 하고 떨어진 것이 아니다. 이미 일반 경제학적으로도 보편적으로 인정받고 있는 원칙이 있다. 이를테면 거대기업의 회장인 할아버지가 묻는다. 할아버지의 고민을 해결해준 대가로 뭘 줄까 하고 물었더니 손자는 할아버지 소유의 분당 땅을 달라한다.

이에 그 옛날 웅기나 짓던 그 별 볼일 없는 땅이 그리 갖고싶냐고 묻는다. 영특한 손자는 “제가 그 돈을 쓸 만큼 어른이 되면 화폐가치는 떨어지잖아요. 땅으로 주세요.”라고 명확하게 얘기한다. 그 다음은 모두 아시는 바와 같이 분당지역은 ‘천당 아래 분당’이라고 불릴 정도로 대박이 나고 이는 향후 투자의 종자돈이 된다. 이후 역시 슈퍼 리치라고 불리는 막대한 신흥부자들이 탄생하는 모멘텀이 되는 마이크로소프트나 소프트뱅크 아마존 같은 기업에 투자를 하여 몇 백 프로의 수익률을 내는가 하면 IMF 외환위기에 대비해 자산을 달러로 바꿔 놓는 등 가치 투자 및 위험 회피수단까지 겸비한 전천후 투자자산가가 된다.

저렇게 부자가 되고 싶은 욕망의 대리충족을 느끼게 해주시 드라마라도 드라마 속에 펼쳐진 투자기법만큼은 허구가 아니다. 무엇보다 투자자의 제일은 부동산이다. 부동산투자를 좋아하는 이유는 명백하다. 화폐는 인플레이를 반영하여 시간이 갈수록 자산가치가 떨어지지만 부동산은 그 크기가 한정되어있고 시간이 갈수록 물가상승률을 반영한다. 그래서 “땅은 영원하다”는 부동산 투자의 정석여까지 있는 것이다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro

메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	김승중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일	제5140호
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일	제1244호

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.

매일매일 두뇌트레이닝

스도쿠365

문제출제: 손호성

문제풀이방법
4X3 스도쿠는 가로 세로 4X3박스에 1부터 9 ABC의 문자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.

부동호 스도쿠는 가로 세로 3X3박스에 1부터 9 숫자가 겹치지 않게 푸는 퍼즐입니다.



하루에 한 장 기적의 두뇌퍼즐
사무라이스도쿠
손호성 저 | 스도쿠65 | 10,000원

			7	8			
7				3			2
		9		6		7	
	4						9
			3	5	7		
	3						1
		3		7		4	
4				8			1
			2		5		

				6			
2	5					6	1
	9		8		4		1
	7		1		9		4
				7			
			1	5		6	3
	2	5				6	9

정답

9	8	6	9	7	2	8	1	1
1	1	9	8	8	6	9	2	7
8	2	7	1	1	9	8	9	6
9	1	8	2	6	7	1	8	9
7	9	2	1	9	8	1	6	8
6	8	9	1	8	2	7	1	9
8	9	1	7	9	1	6	8	2
2	8	9	6	8	9	7	1	1
6	7	1	8	2	1	9	9	8

7	6	9	1	8	1	9	2	8
9	1	1	8	2	7	9	8	6
2	8	8	9	6	9	1	7	1
8	8	6	2	1	9	7	1	9
9	7	2	6	9	1	8	1	8
1	1	9	7	8	8	2	6	9
1	9	1	8	7	8	6	9	2
8	2	8	9	1	6	1	9	7
6	9	7	1	9	2	8	8	1

과·히도의 월드퍼즐을 즐겨보세요

http://argo9.com