

신탁 부동산 분양계약 체결 시 주의할 점



여지윤 변호사의

부동산 세상

신탁계약이 체결된 부동산의 경우, 대내외적 소유자는 신탁회사(수탁자)다. 수분양자가 분양계약을 체결한 후 분양대금을 완납하면, 신탁회사가 직접 수분양자에게 소유권이전등기를 경료해준다.

이를 위해 일반적으로 신탁계약에서는 위탁자(시행사)가 해당 부동산에 관해 신탁계약을 일부 해지할 수 있도록 ‘해지권’을 규정하고 있다.

대법원은 이러한 규정이 포함된 신탁계약에 대해, ‘위탁자는 수분양자에게 소유권이전등기를 경료해주기 위해 신탁을 일부 해지할 수 있고, 우선수익자는 해지의 의사표시에 관해 동의를 의사표시를 하기로 하는 묵시적 약정’을 한 것으로 해석해 오고 있다(대법원 2018. 12. 27. 선고 2018다237329 판결, 대법원 2010. 12. 9. 선고 2009다81289 판결 등).

그런데 이러한 위탁자의 신탁 해지권은 언제나 인정되는 것은 아니다. 위 대법원

2009다81289 판결 등은 그 조건으로 “분양대금에 의한 우선수익자(대출금융기관)의 채권 변제가 확보된 상태”에 이를 것을 요구하고 있다.

구체적으로 살펴보면, 우선 신탁계약에 따른 적법하고 유효한 분양계약이 이뤄져야 한다. 그리고 그에 따른 분양대금에 의해 우선수익자(대출금융기관)가 채권을 실제로 변제받거나, 또는 적어도 위탁자(시행사)가 임의로 인출할 수 없도록 별도로 지정된 신탁회사 명의의 분양대금 수납 계좌로 분양대금이 전액 입금될 것을 요건으로 하고 있다.

즉 ‘우선수익자의 채권 변제가 확보된 상태의 경우에만’ 위탁자(시행사)의 신탁 해지권이 인정된다고 보고 있는 것이다.

반대로 수분양자가 정상적인 분양계약을 체결하지 않았거나, 분양대금이 신탁 계좌에 입금되지 않는 경우 등에는 위탁자에게 신탁해지권이 발생하지 않는다고 보고 있다(대법원 2010. 12. 9. 선고 2009다81289 판결 등).

대법원은 또한 미리 합의에 의해 예정된 분양가격의 4분의 1에도 미치지 아니하는 정도의 현저한 저가에 분양이 이뤄진

사안에서도 위탁자(시행사)의 신탁 해지권을 부정한 바 있다(대법원 2011. 3. 10. 선고 2009다50353 판결).

이러한 경우까지 신탁해지권이 인정돼 수분양자 앞으로의 소유권이전등기가 허용된다면, 대출금융기관(신탁계약의 우선수익자)의 이익을 심각하게 해치게 될 것임이 명백해 신탁계약의 본지에 반하게 된다는 것이다.

법원은 위탁자와 공사업자가 공사대금 대물변제로 임의로 분양계약을 체결한 사안에서도 위탁자의 신탁해지권을 부정했다.(서울중앙지방법원 2019. 10. 18. 선고 2018가합573242 판결). 이러한 대물변제 약정은 PF계약에서 정한 분양대금 지급 방법 등을 충족하지 못했을 뿐만 아니라 우선수익자, 수탁자의 동의도 없었다는 이유를 근거로 들었다.

이처럼 위탁자에게 해지권이 인정돼 궁극적으로 수분양자에게 소유권이 이전되기 위해서는 ‘수분양자는 위탁자와 적법하고 유효한 분양계약을 체결해야 하고, 분양대금도 반드시 신탁계약에서 정한 신탁회사 명의의 계좌에 입금되어야 함’에 주의해야 한다.

/법무법인 바른

금융권의 화두, 내부통제 강화



기지수첩

안재선
(유통&라이프부)

새해부터 제2금융권 수장들이 ‘내부통제’ 강화 의지를 내비치고 있다. 김인 새마을금고중앙회장은 신년사를 통해 “내부통제 체계와 상시 검사 시스템을 고도화해 금융 사고 가능성을 낮추겠다”고 말했다. 오화경 저축은행중앙회장 역시 “책무구조도의 안정적인 도입을 통해 저축은행의 건전성 관리와 내부통제를 지원하겠다”고 밝혔다.

내부통제 시스템이 작동하지 않으면 어떤 일이 발생할까. 금융권의 경우 내부통제 문제는 금융 사고와 직결된다. 대표적으로 상호금융권의 사례를 살펴보면 지난해 상반기에만 157건의 금융사고가 발생

했다. 신탁이 68건, 새마을금고 39건, 농협 28건, 수협이 22건으로 집계됐다.

정보보호 유출 사고와 연결고리도 있다. 최근 신한카드에서 내부 직원의 일탈로 가맹점주 다수의 개인정보가 3년간 유출되고 있었다는 사실이 드러났다. 지난 2024년에는 우리카드 직원이 가맹점주 개인정보를 카드 모집인에게 넘겨 정보를 유출하는 사고가 발생하기도 했다.

내부통제 관련 이슈는 과거부터 반복돼 왔다. 지난 2023년, 금융감독원은 내부통제 워크숍을 개최하고 상호금융권을 향해 내부통제를 강화해 달라고 주문했다. 같은 해 금융위원회도 정책토론회를 열고 상호금융권에 내부통제 역량을 제고하고 외부 감사를 강화할 것을 당부했다.

내부통제 강화를 위해 국회도 나섰다. 지난 2024년 국회는 ‘지배구조법’ 개정안

을 통과시켰다. 개정안에는 책무구조도 도입, 내부통제 관리의무 부여 등 금융권 내부통제 제도를 개선하고, 그 기준을 강화하는 내용이 담겼다.

그럼에도 사고는 여전히 반복되고 있다. 단순 기준 강화를 넘어 처벌에 대한 규정 역시 촘촘하게 마련돼야 하는 이유다. 내부통제 문제는 소비자 피해와 직접적으로 맞닿아 있다. 내부통제 기준을 강화하겠다는 공언만으로는 부족하다.

업계에서는 반복되는 금융 사고를 두고 “내부통제 관리 시스템이 제대로 작동되지 않고 있다”는 목소리가 제기된다. 가이드라인만 강화될 뿐, 내부통제 시스템이 보이지 않는 방식으로 운영된다면 사고는 앞으로도 반복될 수밖에 없다. 올해만큼은 내부통제 강화의지가 공명불에 그치지 않았으면 한다.

/wotjs4187@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 1월 5일 (음 11월 17일) <http://www.saju4000.com>

취



소



호랑이



토끼



양



뱀



말



양



원숭이



닭



개



돼지

36년생 오전에 차량 추심을. 48년생 4시 지나서 운전은 양보하면서 하자. 60년생 한찬 윤이 도라했으니 하고 싶은 일을 해보자. 72년생 주변 좀도둑을 조심해야. 84년생 걸어 다닐 때 핸드폰을 보면서 걷다 보면 사고에 노출이니.

37년생 무덤에서 잠을 자보는 마음으로 두려워 말고 경건하. 49년생 지치가 쉬운 날이니 휴식이 필요. 61년생 가족 간에 서로 양보를. 73년생 일이 생기기 전에 미리 알아치러도록. 85년생 가족이 헤어지기보다 기회를 찾아보자.

38년생 겉모습으로 평가말자. 50년생 사람을 차별 질 수는 없으나 미운 것은 밟다. 62년생 진로 수정은 신중하게 해서 다시 돌아오는 민망함이 없도록. 74년생 백일작정 기도를 신성. 86년생 상부상조하는 것이 이익을 가져온다.

39년생 선봉에 나서는 것은 시기를 받을 수 있으니 겸손하. 51년생 노력은 복덕의 근간. 63년생 동료와 화목해야 능률도 오름. 75년생 재주를 믿고 교만한 직원이 선동할 것이니 주의를. 87년생 남쪽에서 친구가 찾아오니 기쁘다.

40년생 정상으로 오르는 것은 그동안의 노력 결실. 52년생 시작도 중요하고 마무리도 중요하다. 64년생 이기적인 마음을 접자. 76년생 젊은 시절은 다시 돌아오지 않으니 노력을. 88년생 죽은 자를 위한 산소에 가서는 경건하도록.

41년생 운이 호전되어 금전과 사랑이 따른다. 53년생 외출 때 차량 점검. 65년생 일시적인 감정 표출로 후회할 수 있으니 말조심. 77년생 가족 간에 소통하며 웃는 집에 복이 온다. 89년생 집수리가 느리니 답답하나 오늘은 최선이다.

42년생 먹을 복이 있으니 최상이다. 54년생 무엇이든 지나치면 좋은 것이 없다. 66년생 취직으로 걱정이 해소되고 마음이 평화로운 날. 78년생 만남에 세심하게 마음을 써서 삼가자. 90년생 집안 풍습에는 액운을 막아주는 효험이 있다.

43년생 외나무다리에서 원수를 만나는 격. 55년생 돈거래 하는 일이 없도록 하고 피상 조심. 67년생 휴가를 얻어 여행을 간다. 79년생 한번 성한 것은 반드시 쇠할 때가오니 평소 겸손. 91년생 이해를 바라지 말고 배우자에게 베풀라.

44년생 시작이 좋으니 마무리도 산뜻. 56년생 좋은 말로 속삭이는 투자를 경계. 68년생 직장에서 상을 받으니 마음이 날아갈 듯 넉넉하다. 80년생 본성이 나쁜 직원의 도둑 수이니 드러내지 않도록. 92년생 과유불급이니 지나침을 삼가자.

45년생 살다 보면 힘든 일이 물려올 때도 있다. 57년생 부부간에 대화 중 의견대립이 생길 수. 69년생 이사 준비로 바쁜데 이웃사촌이 방문하여 복작. 81년생 식탐과 비만에 주의하자. 93년생 뒷늦게 자격증 시험에 합격하여 너무나 기쁘다.

46년생 세상이 보는 눈을 조금만 달리해보면 축복이다. 58년생 일이 손조롭게 풀린다. 70년생 남의 말에 흔들리지 말고 주관을. 82년생 하다 보면 대국적 측면에서 좌지우지하지 않게 된다. 94년생 좋은 일을 위해서는 포장도 깨끗하게.

47년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

48년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

49년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

50년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

51년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

52년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

53년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

54년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

55년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

56년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

57년생 다른 사람에게 눈길 주지 말고 성실하. 59년생 주어진 상황에서 즐거운 일을 찾자. 71년생 두 마리 토끼를 잡으려다 놓칠 수 있으니 신중. 83년생 늦지 않았으니 보험을 들어보자. 95년생 기도로는 말이 어렵다면 명상이라는 단어를.

김상회의四季

병오년 각오

언제나 한 해가 가고 새해가 올 때는 가는 해에 대해 아쉬움도 아쉬움이지만 새로 맞이할 해에 대해 조심스러운 기대를 하게 된다. 그러나 2026년을 맞는 마음은 기대보다 걱정이 앞선다. 그 어느 해보다도 또 다른 환경에 우리 인류가 직면해 있기 때문이다. 바로 인공지능, AI에 대한 두려움(?) 때문이다. 인간이 만들었으나 인간이 AI에 종속되는 사례가 점점 확실해지며 기존 통념과 질서는 하루가 무섭게 달라지고 있지 않은가. 그러나 새 술은 새 부대에 담아야 하듯 알면 보이고 보이면 길을 찾을 수 있기에 마음의 각오와 준비를 해나가야 하리라. 병오년은 빛깔에서 전술한 바와 같이 적토마의 기운은 확연하나 그 방향성을 잘 잡아야 하는 시기다. 물론 각자의 일주나 연주 등 사주 구성에 따라 그 방향성은 달라진다.

같은 비가 내린다 해도 누군가에게는 해갈의 비요, 누군가에게는 흥수가 되기도 하기 때문이다. 따라서 각자의 세운(世運)을 잘 살펴서 대비한다면 유비무환이 되는 법이다. 사주명조에 화(火) 오행이나 목(木) 오행이 많은 사람이라면 오행의 태과가 장애로 다가올 수 있으니 설기의 지혜가 필요하지만, 어떤 경우는 아예 강한 기운 그 자체로 밀고 나가는 것이 차라리 방편이 될 수도 있다. 그러니 각자의 사주에 따라 방침을 잘 세워야 한다. 지구 환경적으로는 병오년엔 화재나 지진 같은 천연재해가 자주 일어난다고 해석한다. 가뭄이나 이상고온으로 뜨거워진 지구에 한 낮의 태양과 열기가 지속하는 형국이기 때문이다. 경제적인 측면에서도 지구 곳곳의 나라는 요동을 칠 것이다. 계속 열을 받는 형국이라 물은 증발하여 가뭄으로 곡식은 제대로 자라지 못하고 식량난은 가중된다. 가물고 목마른 사태가 만연해지니 결실과 수확과는 거리가 있다.

‘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	윤휘중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5825호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1929호	

본지는 한국신문윤리위원회의 서약서로서 신문윤리강령을 준수합니다.