대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다299635 보증금반환

원고, 상고인 겸 피상고인

원고

피고, 피상고인 겸 상고인

주식회사 ○○○

소송대리인 법무법인(유한) 율촌

담당변호사 김남호 외 3인

원 심 판 결 서울중앙지방법원 2023. 10. 19. 선고 2022나28040 판결

판 결 선 고 2025. 7. 3.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고의 상고로 인한 부분은 피고가 각 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 피고는 입주예정일인 2019. 12.로부터 3개월이 경과한 2020. 3. 31.까지 이 사건 오피스텔을 준공하지 못하였고 이러한 준공 지연 및 그로 인한 입주 지연은 피고의 귀책으로 봄이 상당하므로, 원고에게 이 사건 공급계약 제3조 제3항 제1호에서 정한 약정해제권이 발생하였다. 원고의 2020. 4. 1. 자 약정해제 의사표시는 적법하므로 이 사건 공급계약은 그 의사표시가 피고에게 도달한 2020. 4. 2. 해제되었다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 공급계약 제4조 제2항에 따라 위약금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 사건 공급계약 특약사항 제1조 제1항은 이 사건 오피스텔이 피고와 소외 회사 사이의 관리형 토지신탁사업에 의하여 공급된다는 점을 명시하고 있고, 같은 조 제2항은 피고가 매수인에게 공급계약상의 책임을 부담하는 경우 신탁재산 및 신탁계약의 업무범위 내에서만 책임을 부담한다고 명시하였다. 이러한 책임한정특약은 계약당사자들 사이의 합의에 따라 이 사건 공급계약의 내용을 이루게 되었다고 볼 수 있다. 그렇다면 피고가 이 사건 공급계약 해제로 인하여 원고에게 부담하는 위약금채무에 관한 책임도 위 책임한정특약에 따라 신탁재산의 범위 내로 제한되어야 한다.

다. 따라서 피고는 이 사건 신탁계약에 따른 신탁재산의 범위 내에서 원고에게 위약금 18,815,100원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 대법원의 판단

가. 관련 법리

신탁사무의 처리상 발생한 채권을 가지고 있는 채권자는 수탁자의 일반채권자와 달

리 신탁재산에 대하여도 강제집행을 할 수 있다(신탁법 제22조 제1항). 한편 수탁자의 이행책임이 신탁재산의 한도 내로 제한되는 것은 신탁행위로 인하여 수익자에 대하여 부담하는 채무에 한정되는 것이므로(신탁법 제38조), 수익자 이외의 제3자 중 신탁재산에 대하여 강제집행을 할 수 있는 채권자(신탁법 제22조 제1항)에 대하여 부담하는 채무에 관한 이행책임은 신탁재산의 한도 내로 제한되는 것이 아니라 수탁자의 고유재산에 대하여도 미치는 것이 원칙이다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2004다31883, 31890 판결 등 참조).

다만 관리형 토지신탁의 수탁자가 수분양자와 분양계약을 체결하면서 신탁재산의 범위 내에서만 계약상 책임을 부담한다는 이른바 '책임한정특약'을 한 경우 특별한 사정이 없는 한 계약자유의 원칙에 비추어 이러한 약정도 유효하고, 2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되어 2012. 7. 26. 시행된 구 신탁법 제114조 이하에서 유한책임신탁을 도입하였다는 사정만으로는 이러한 약정의 효력이 부정된다고 볼 수 없다.

나. 판단

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 앞서 본 원심판단은 수긍할 수 있고 거기에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않은 채 이 사건 공급계약 제1조 제3항에 관한 판단을 누락하였거나 책임한정특약의 효력, 처분문서의 해석, 신탁법 제4조 제1항의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 결론

상고를 모두 기각하고 상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고의 상고로 인한 부분은 피고가 각 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 서경환

대법관 노태악

대법관 신숙희

주 심 대법관 마용주