

## 회생절차에서 부동산담보신탁채권의 성격 및 변제방법

김성모 (도산 전문변호사/서울회/법률사무소 마스터)

일반 민법, 신탁법상의 권리관계는 파탄에 직면해 있는 채무자에 대하여 채권자·주주 등 이해관계인의 법률관계를 조정하여 채무자의 효율적인 회생을 도모하기 위한 회생절차의 특수성으로 인하여 변형되는 경우가 있는데, 그 중 대표적인 것이 부동산담보신탁채권입니다.

예를 들어 채무자가 그 소유의 부동산에 채권자를 위해 근저당권을 설정한 후 다시 그 부동산에 대해 수탁자와 부동산 담보신탁계약을 체결하고 수탁자 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전 등기를 해주었는데 채무자(위탁자)에 대해 회생절차가 개시된 경우 근저당권을 설정받거나 우선수익권을 부여받은 부동산담보신탁채권자는 회생채권자의 지위에 있는지, 회생담보권자의 지위에 있는지가 해석상 문제됩니다.

이와 같은 해석상 문제가 발생한 이유는 채무자회생법 제141조 제1항에서 회생담보권은 “회생채권이나 회생절차 개시 전의 원인으로 생긴 채무자 외의 자에 대한 재산상의 청구권으로서 회생절차개시 당시 채무자의 재산상에 존재하는 담보권으로 담보된 범위의 것으로 한다.”고 규정하고 있는데, 회생절차 개시 전에 신탁법상 신탁이 이뤄지면 대내외적으로 소유권은 수탁자에게 이전되기 때문에 회생절차 개시 당시를 기준으로 보면 담보신탁부동산은 채무자의 재산이라고 볼 수 없기 때문입니다.

이와 관련하여 대법원은 “수탁자는 저당부동산의 제3취득자와 같은 지위를 가지므로 그 후 채무자(위탁자)에 대한 회생절차가 개시된 경우 채권자가 신탁부동산에 대하여 갖는 저당권은 채

무자회생법 제250조 제2항 제2호의 '채무자 외의 자가 회생채권자 또는 회생담보권자를 위하여 제공한 담보'에 해당하여 회생계획이 여기에 영향을 미치지 않는다. 또한 회생절차에서 채권자의 권리가 실현되거나 변경되더라도 이로써 실권되거나 변경되는 권리는 채권자가 위탁자에 대하여 가지는 회생채권 또는 회생담보권에 한하고, 수탁자에 대하여 가지는 신탁부동산에 관한 담보권과 그 피담보채권에는 영향이 없다.”고 판시한 바 있습니다(대법원 2017. 11. 23. 선고 2015다47327 판결 참조).

위 대법원 판례의 취지에 따르면, 결국 채무자(신탁자)에 대한 회생절차에서 부동산담보신탁채권자는 회생채권자의 지위에 있지만, 수탁자에 대해서는 회생절차와 관계없이 담보권과 우선수익권을 여전히 행사할 수 있고 채무자(위탁자)에 대한 회생계획이 인가되더라도 아무런 영향을 받지 않는 이중적 지위를 가지게 됩니다.

다만, 필자의 경험에 비추볼 때 채무자(위탁자)에 대한 회생절차가 개시되면 경매절차보다는 회생절차 또는 회생계획에 따른 임의매각을 통해 변제를 받는 것이 채권자 입장에서는 더 많은 채권을 변제받을 수 있기 때문에 회생절차 진행 중에 수탁자에 대하여 근저당권이나 우선수익권 행사를 하는 채권자는 없었습니다.

위와 같이 담보신탁채권은 회생채권의 성격을 가지게 되므로 채무자(위탁자)에 대한 회생계획안 작성시 담보신탁채권에 대한 변제방법은 신탁계약에 따른 신탁재산을 환가하여 우선 변제받도록 하되, 변제되지 않은 금액에 대해서는 출자전환 및 현금변제하는 것으로 정하고 있습니다.

(출처/대한변협신문)