

신탁형 집합투자기구의 집합투자업자 및 신탁업자에게 민 법 제758조 제1항에 의한 공작물 점유자의 책임을 인정한 대법원 판결이 선고되었습니다

2024.04.05

최근 대법원은 『자본시장과 금융투자업에 관한 법률』(이하 “**자본시장법**”)에 따라 설정된 신탁형 집합투자기구의 집합투자업자 및 신탁업자가 민법 제758조 제1항에서의 공작물의 점유자로서 책임을 부담한다는 판시를 하였습니다(대법원 2024. 2. 15 선고 2019다208724 판결).

구체적으로, 위 판례 사안에서는 자본시장법상 신탁형 집합투자기구(이하 “**펀드**”)가 소유한 건물의 주차장에서 화재가 발생하여 전차인 소유 전산장비, 집기류 등이 손상되었습니다. 이에, 전차인은 펀드의 집합투자업자, 신탁업자 및 위 집합투자업자와 자산관리계약을 체결한 자산관리회사(이하 “**PM사**”), 자산관리회사가 시설보수 등의 업무를 위임한 시설관리회사(이하 “**FM사**”) 등을 상대로 자신이 입은 손해(전산장비, 집기류 등 자산에 관한 손해, 영업손실, 기타손해)의 배상을 청구하였습니다.

위와 같은 전차인의 청구에 대하여, 1심 및 원심 법원은 펀드의 집합투자업자 및 신탁업자는 위 건물에 관하여 민법 제758조 제1항에 따른 공작물의 점유자에 해당하므로 전차인의 손해에 대한 책임을 부담하여야 하고, PM사 및 FM사의 경우 민법 제195조에 따른 점유보조자에 불과하므로 민법 제758조 제1항에 따른 책임을 부담하지 않는다고 판시하였고, 대법원은 위와 같은 원심의 판결을 수긍하여 집합투자업자 및 신탁업자의 상고를 기각하였습니다. 특히, 대법원은 집합투자업자와 신탁업자가 민법 제758조 제1항에 따라 투자신탁재산인 공작물의 점유자로서 공작물의 설치 또는 보존의 하자로 피해를 입은 제3자에게 손해배상책임을 부담하는 경우 그러한 책임은 투자신탁재산의 취득·처분 등과 관련한 이행 책임이 아니므로 투자신탁재산을 한도로 책임을 부담하는 것이 아니라 고유재산으로도 책임을 부담하는 것으로 보아야 한다고 판시함으로써, 집합투자업자 및 신탁업자의 책임을 제한하고 있는 자본시장법 제80조 제2항의 적용을 부인하였습니다.

한편, 펀드가 임차인과 체결한 임대차계약에는 “임차인은 자신의 책임 하에 소유 재산을 관리, 보존하여야 하며, 임대인은 임대인의 고의 또는 중과실에 의한 경우를 제외하고 임차인 재산의 파손 또는 손실에 대하여 어떠한 책임도 지지 아니한다”는 임대인 면책 조항이 있었음에도, 원심 및 대법원은 위 조항이 민법상 공작물책임까지 배제하는 내용이라고 보기는 어렵다는 이유로 임대인의 면책을 인정하지 않았습니다.

위 대법원 판례는 다음과 같은 점에서 논란이 예상됩니다.

첫째, 자본시장법상 신탁형 집합투자기구의 신탁업자는 자신의 명의로 부동산 소유권 등기를 경료하고 집합투자업자에 대한 소극적인 감시 의무를 부담하기는 하지만, 집합투자재산에 대한 운영 및 관리에 관한 권한은 집합투자업자에게 있습니다. 본 판결은 집합투자기구가 투

자한 건물의 물리적인 운영 및 관리에 관여하지 아니하는 신탁회사도 해당 건물의 하자로 제3자가 손해를 입은 경우에는 해당 건물의 점유자로서 민법 제758조 제1항에 따른 책임을 부담한다고 보았는데 이는 지금까지 신탁회사가 일반적으로 이해하고 있던 것과는 큰 차이가 있습니다.

둘째, 본 판결은 민법 제758조 제1항에 기한 공작물 점유자로서의 책임에 대해서는 집합투자업자 및 신탁업자의 책임을 신탁재산의 한도 내로 제한하고 있는 자본시장법 제80조 제2항이 적용되지 않는다는 점을 분명히 하였는데 이 또한 기존의 거래관행에 비추어 볼 때 매우 이례적입니다.

위 대법원 판결의 당부와는 별도로, 신탁형 집합투자기구의 자산운용사 및 신탁업자로서는 위 대법원 판결에 따라 부담하게 되는 잠재적인 위험이나 책임을 경감시키기 위하여 (i) 수탁자가 신탁재산에 속하는 채무에 대하여 신탁재산만으로 책임을 지는 신탁법 제114조 이하의 유한책임신탁 제도를 활용하고, (ii) 부동산 운용과정에서 고유자산으로 부담하여야 하는 책임을 부보할 수 있는 보험에 가입하는 등의 대책을 강구하실 필요가 있어 보입니다.

저희 법무법인(유) 세종은 자본시장법상 부동산 집합투자기구에 대하여 다양한 법률자문을 제공해 왔으며, 신탁 및 보험 등에 대해서도 방대한 전문지식과 풍부한 경험을 축적하고 있는바, 상기 이슈에 대해 궁금한 점이 있으시면 언제든지 문의하여 주시기 바랍니다.

관련구성원

장경수

변호사

02-316-4066

kschang@shinkim.com

이유경

변호사

02-316-4418

ykyunglee@shinkim.com

김장식

변호사

02-316-1617

jsikkim@shinkim.com