



제428회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

신탁법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈수탁자의 임대차 허가·동의 금지〉

■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2206697호)

2025. 8.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 박 혜 진

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2

I. 제안경위

1. 제 안 자 : 문진석의원 등 10인
2. 제 안 일 : 2024. 12. 19.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 20.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법상 위탁자는 신탁재산에 대한 관리, 처분 행위 등의 권한이 없으므로 타인과 임대차 계약을 맺을 수 없는 것이 원칙임.

그런데 최근 권한없는 위탁자가 임대차 계약을 체결하여 임차인들이 보증금을 돌려받지 못하는 이른바 전세사기 사건이 다수 발생하여 사회적으로 문제됨. 이는 신탁등기가 되어 있음에도 이를 임차인이 이해하지 못하고 중개인도 설명의무를 해태함으로써 발생한 유형과 수탁자가 위탁자의 임대차 계약에 동의서를 작성하면서 수탁자의 면책조항을 넣어 발생하는 두 유형이 대표적임. 후자의 경우 수탁자가 동의하였다는 점에서 임차인 보호가 매우 취약해질 수 있음.

이에 현행법을 개정하여 수탁자 이외의 명의로 신탁재산에 대한 임대차 계약을 체결하는 것을 허가하거나 동의할 수 없도록 하여 선의의 임차인을 보호하려는 취지임(안 제34조제1항제5호).

Ⅲ. 검토의견

- 개정안은 신탁제도를 악용한 전세사기로부터 선의의 임차인을 보호하기 위하여, 수탁자 이외의 명의로 신탁재산에 대한 임대차 계약을 체결하는 것을 허가하거나 동의할 수 없도록 하려는 것임(안 제34조제1항제5호).

현행	개정안
제34조(이익에 반하는 행위의 금지) ① 수탁자는 누구의 명의(名義)로도 다음 각 호의 행위를 하지 못한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> 5. (생략) ② · ③ (생략)	제34조(이익에 반하는 행위의 금지) ① ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>신탁재산에 대한 수탁자 이외의 제3자 명의의 임대차 계약을 허가하거나 동의하는 행위</u> 6. (현행 제5호와 같음) ② · ③ (현행과 같음) 부칙 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(적용례) ① 제34조제1항의

현행	개정안
	개정규정은 이 법 시행 이전 신탁자와 제3자가 임대차 계약을 맺고 수탁자의 허가 또는 동의를 얻지 아니한 경우에도 적용한다. ② 제1항의 경우 임대차 계약의 상대방은 계약을 해제할 수 있다.

□ 현행법은 신탁자와 수탁자 사이의 관계인 신탁(제2조)에 내재되어 있는 신임관계성 및 선관주의의무·충실의무를(제32조·제33조) 기초로 하여, 수탁자가 자신이나 제3자의 이익과 신탁자 또는 수익자의 이익이 서로 상반되거나 충돌하는 경우, 자기거래(제1호), 신탁간의 거래(제2호·제3호) 및 거래상대방 쌍방대리(제4호) 등 이익상반행위를 원칙적으로 금지하고 있음(제34조제1항).¹⁾

- 1) 「신탁법」 제2조(신탁의 정의) 이 법에서 “신탁”이란 신탁을 설정하는 자(이하 “위탁자”라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 “수탁자”라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 “수익자”라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다.
- 제32조(수탁자의 선관주의) 수탁자는 선량한 관리자의 주의(注意)로 신탁사무를 처리하여야 한다. 다만, 신탁행위로 달리 정한 경우에는 그에 따른다.
- 제33조(충실의무) 수탁자는 수익자의 이익을 위하여 신탁사무를 처리하여야 한다.
- 제34조(이익에 반하는 행위의 금지) ① 수탁자는 누구의 명의(名義)로도 다음 각 호의 행위를 하지 못한다.
1. 신탁재산을 고유재산으로 하거나 신탁재산에 관한 권리를 고유재산에 귀속시키는 행위
 2. 고유재산을 신탁재산으로 하거나 고유재산에 관한 권리를 신탁재산에 귀속시키는 행위
 3. 여러 개의 신탁을 인수한 경우 하나의 신탁재산 또는 그에 관한 권리를 다른 신탁의 신탁재산에 귀속시키는 행위
 4. 제3자의 신탁재산에 대한 행위에서 제3자를 대리하는 행위
 5. 그 밖에 수익자의 이익에 반하는 행위

○ 다만, 이러한 이익상반행위는 신탁행위로 허용한 경우, 해당 사실을 고지한 후 수익자의 승인을 받은 경우 및 법원의 허가를 받은 경우에는 예외적으로 가능함(제34조제2항).

○ 한편, 수탁자의 이익상반행위는 이 법 제43조에 따라 원상회복 또는 손해배상청구의 대상이 됨.²⁾

□ 개정안은 수탁자가 신탁재산에 대한 수탁자 이외의 제3자 명의의 임대차 계약을 허가하거나 동의하는 행위를 금지함으로써, 최근 사회적으로 문제가 되고 있는 신탁관계를 이용한 전세사기 사건의³⁾ 발생을 예방하려는 취지로 이해됨.

○ 개정안을 통해 예방하고자 하는 전세사기 사건은 임대차보증금을

② 제1항에도 불구하고 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제1항 각 호의 행위를 할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 수탁자는 법원에 허가를 신청함과 동시에 수익자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

1. 신탁행위로 허용한 경우
2. 수익자에게 그 행위에 관련된 사실을 고지하고 수익자의 승인을 받은 경우
3. 법원의 허가를 받은 경우

③ 제1항에도 불구하고 수탁자는 상속 등 수탁자의 의사에 기하지 아니한 경우에는 신탁재산에 관한 권리를 포괄적으로 승계할 수 있다. 이 경우 해당 재산의 혼동에 관하여는 제26조를 준용한다.

2) 「신탁법」 제43조(수탁자의 원상회복의무 등) ① 수탁자가 그 의무를 위반하여 신탁재산에 손해가 생긴 경우 위탁자, 수익자 또는 수탁자가 여러인 경우의 다른 수탁자는 그 수탁자에게 신탁재산의 원상회복을 청구할 수 있다. 다만, 원상회복이 불가능하거나 현저하게 곤란한 경우, 원상회복에 과다한 비용이 드는 경우, 그 밖에 원상회복이 적절하지 아니한 특별한 사정이 있는 경우에는 손해배상을 청구할 수 있다.

② 수탁자가 그 의무를 위반하여 신탁재산이 변경된 경우에도 제1항과 같다.

③ 수탁자가 제33조부터 제37조까지의 규정에서 정한 의무를 위반한 경우에는 신탁재산에 손해가 생기지 아니하였더라도 수탁자는 그로 인하여 수탁자나 제3자가 얻은 이득 전부를 신탁재산에 반환하여야 한다.

3) **경찰청**, “전세사기 전국 특별단속”, 2022. 7. 25.자 보도자료에 따르면 신탁제도를 악용한 전세사기 사례는 “피의자들은 신탁등기를 말소하거나 전세보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 피해자에게 신탁등기를 말소하기로 하는 특약사항을 걸고 계약함으로써 전세보증금 1억 5,400만 원 편취(‘깡통전세’등 보증금 미반환 유형)”한 경우 등을 뜻함.

적시에 반환할 의사나 능력이 없는⁴⁾ 위탁자와 제3자간 신탁재산에 관한 임대차 계약 체결시, 등기명의인인 수탁자가 계약체결에 동의하고 자신은 임대인이 아니므로 임차보증금에 대한 반환책임 등을 지지 아니하는 것으로 명시하는 경우로 해석됨. 따라서, 개정안이 심사·의결되는 경우, 수탁자는 신탁재산인 주택을 위탁자나 제3자가 임대인이 되어 임대차 계약을 체결하는 것을 허가 또는 동의할 수 없게 됨. 그 결과, 신탁등기가 설정된 해당 주택의 임대차 계약은 언제나 수탁자가 임대인이 되어 이루어져야 함.

- 또한, 개정안 부칙은 위 개정조문을 이 법 시행 이전 위탁자와 제3자가 신탁재산에 관한 임대차 계약을 맺고 수탁자의 허가 또는 동의를 얻지 아니한 사안에 대해서도 소급하여 적용하도록 하고, 이러한 경우 해당 제3자가 위 임대차 계약을 해제할 수 있도록 규정하고 있음(안 부칙 제2조).

□ 이와 같은 개정안의 내용은, 전세사기행위에 신탁제도를 악용할 수 없도록 할 수는 있으나, 다음을 고려할 때 신중한 검토가 필요한 것으로 보임.

- 첫째, 개정 대상 조문인 현행법 제34조는 수익자의 이익 보호를

4) 관련 하급심 판례에 따르면, 임대인의 전세사기 고의 여부는 다음과 같은 기재로 표현되고 있음. 인천지방법원 2024. 8. 27. 선고 2024노693 판결 “이 부분 공소사실에 각각 첨부된 범죄 일람표상 임대차목적물의 명의신탁자인데, 피해자인 임차인들로 하여금 임대차기간 동안 임대차목적물에 거주하게 한다거나 임대차 종료 후 임차인들에게 임대차보증금을 적시에 반환할 의사나 능력이 없었다. 그럼에도 피고인들은 다른 피고인들과 공모하여 피해자들을 기망하여 이에 속은 피해자들로 하여금 신규 임대차계약 또는 임대차 갱신계약을 체결하도록 하여, 피해자들로부터 임대차보증금을 교부받는 방법으로 재물을 편취하였다.”

위하여 수탁자의 이익상반행위를 금지하려는 취지의 내용이라는 점을 고려할 때, ‘신탁재산에 대한 위탁자 또는 제3자의 임대차 계약 체결에 수탁자가 동의하는 행위’ 자체가 수익자에 대한 이익을 침해하는 것이 아니므로, 개정 대상 조문으로 규율하는 것이 적절한지에 관한 의문이 있음.

- 둘째, 개정안에 따르면 위탁자가 사용·수익을 위해 제3자와 하는 모든 임대차 계약체결에 대하여 수탁자가 동의하는 행위를 원칙적으로 금지하게 되는데, 전세사기의 대상이 주거용 건물이라는 점을 고려할 때 규율 범위의 적정성에 대해 재고할 필요가 있는 것으로 보임.

- 전세사기를 예방하려는 개정안의 취지를 고려하면, 적용범위를 「주택임대차보호법」 제2조와⁵⁾ 같이 ‘주거용 건물’ 즉 주택으로 한정하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것임.

- 셋째, 개정안 제34조제1항에 따라 위탁자가 제3자와 체결한 신탁재산에 관한 임대차 계약에 대해 수탁자가 동의하지 못하게 되더라도, 현행법 제34조제2항제1호에⁶⁾ 따라 신탁행위시, 즉 위탁자와

5) 「주택임대차보호법」 제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

6) 「신탁법」 제34조(이익에 반하는 행위의 금지) ② 제1항에도 불구하고 수탁자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제1항 각 호의 행위를 할 수 있다. 다만, 제3호의 경우 수탁자는 법원에 허가를 신청함과 동시에 수익자에게 그 사실을 통지하여야 한다.

1. 신탁행위로 허용한 경우
2. 수익자에게 그 행위에 관련된 사실을 고지하고 수익자의 승인을 받은 경우
3. 법원의 허가를 받은 경우

수탁자 사이의 신탁계약 체결시 위탁자가 신탁재산에 대한 사용·수익을 위하여 수탁자의 동의 없이 또는 포괄적인 사전 수권(授權)에 따라 임대차 계약을 체결할 수 있으므로 여전히 위탁자가 임대인이 되는 신탁재산에 관한 임대차 계약이 체결될 수 있는 문제가 있음.

- 현행법 제34조제2항과 관련하여 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률(이하 “자본시장법”)」 제104조제1항에⁷⁾ 따르면 신탁업자에 대해서는 위 제34조제2항이 적용되지 않으므로, ‘신탁업자가 아닌 수탁자’의 경우에는 현행법 제34조제2항제1호에 따라 신탁행위시 약정한 경우에는 위탁자의 신탁재산에 관한 임대차 계약체결이 가능한 반면, ‘신탁업자인 수탁자’의 경우에는 이익상반행위의 예외 규정인 제34조제2항이 적용되지 않아 수탁자 자신의 명의로만 신탁재산에 관한 임대차 계약 체결이 가능하게 됨.

따라서, 개정안과 현행 자본시장법 및 「금융소비자 보호에 관한 법률」⁸⁾ 등이 함께 적용되면, 전문적이고 객관적인 업무 처리가 가능한 ‘신탁업자인 수탁자’의 업무 범위가 ‘신탁업자가 아닌 수탁자’보다 좁아지는 체계상 모순이 발생할 것으로 보임.

7) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조(금융투자업자) ⑦ 이 법에서 “신탁업자”란 금융투자업자 중 신탁업을 영위하는 자를 말한다.

제104조(신탁재산과 고유재산의 구분) ① 「신탁법」 제34조제2항은 신탁업자에게는 적용하지 아니한다.

8) 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “금융회사”란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 회사를 말한다.

나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조에 따른 투자매매업자, 투자중개업자, 투자자문업자, 투자일임업자, 신탁업자 또는 같은 법 제336조에 따른 종합금융회사

- 넷째, 신탁등기가 되어 있는 주거용 건물을 위탁자나 제3자가 전세사기를 목적으로 임차인과 임대차계약을 체결한 경우는, 임대인이 되려는 자가 단순히 전세보증금을 반환할 의사나 능력이 없음에도 계약을 체결한 경우 이외에도 추후 신탁등기를 말소하겠다는 약정을 하는 경우도 포함되었다는 점에서, 임차인도 계약 시점 당시에는 해당 부동산이 수탁자에게 신탁되어 있어 임대인이 소유자가 아닌 사실을 인지하고 있었을 것이라는 점에서, 임차인의 과실 자체를 부정할 수 없다는 점을 고려할 필요가 있음.⁹⁾¹⁰⁾

- 9) 또한, 신탁원부를 확인하지 않아 적법한 임대권한 없는 위탁자 등과 임대차계약을 체결하여 보증금을 반환받지 못하는 등의 피해 사례가 다수 발생함에 따라, 대법원·법무부는 「부동산등기법」 제81조제1항 개정을 통해 2024. 12. 21.부터 이러한 피해 사례를 방지하기 위해 등기관이 신탁등기를 할 때 해당 부동산에 다음과 같이 직권으로 부동산 거래에 관한 주의사항을 기록(부기등기)할 수 있도록 하였음. (대법원, “2024. 12. 21. 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항 등기제도 시행” 2024. 12. 19.자 보도자료)

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
4	소유권 이전	2019년3월5일 제350호	2019년2월14일 매매	소유자 손운재 750614-1035852 서울특별시 종로구 창덕궁길 105 (원서동) 거래가액 금380,000,000원
5	소유권 이전	2025년3월5일 제3005호	2025년3월4일 신탁	수탁자 대한부동산신탁주식회사 110111-2345671 서울특별시 서초구 서초대로46길 60, 101동 201호(서초동, 서초아파트)
	신탁			신탁원부 제2025-5호
5-1	신탁 주의사항			이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음 2024년12월21일 부기

- 10) 「부동산등기법」 제81조(신탁등기의 등기사항) ① 등기관이 신탁등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부(信託原簿)를 작성하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 기록하여야 한다. (각 호 생략)

□ 또한, 한국리츠협회는, 부동산투자회사는 항상 자산을 신탁업자 등에게 보관위탁하여야 한다는 점에서, 개정안에 따르면 부동산투자회사의 임대차를 통한 자율적인 자산 투자·운용이 불가능해진다는 의견을 제시하고 있음.

○ 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 목적으로 설립된 부동산투자회사는 「부동산투자회사법」 제21조제1항·제2항에 따라 취득한 부동산을 타인에게 임대하는 방식으로 자산을 투자·운용할 수 있음. 다만, 같은 법 제35조에 따르면¹¹⁾ 부동산투자회사는 자산을

11) 「부동산투자회사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

제4조(업무 범위) 부동산투자회사는 자산을 제21조제1항 각 호에 대하여 같은 조 제2항 각 호의 방법으로 부동산 등에 투자·운용하는 것 외의 업무는 할 수 없다.

제21조(자산의 투자·운용 방법) ① 부동산투자회사는 그 자산을 다음 각 호의 어느 하나에 투자하여야 한다.

1. 부동산 2. 부동산개발사업 3. 지상권, 임차권 등 부동산 사용에 관한 권리

4. 신탁이 종료된 때 신탁재산 전부가 수익자에게 귀속하는 부동산 신탁 수익권

5. 증권, 채권 6. 현금(금융기관의 예금을 포함한다)

② 부동산투자회사는 제1항 각 호에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법으로 투자·운용하여야 한다.

1. 취득, 개발, 개량 및 처분

2. 관리(시설운용을 포함한다), 임대차 및 전대차

제35조(자산보관의 위탁 등) ① 부동산투자회사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 자산의 보관과 이와 관련된 업무를 다음 각 호의 기관(이하 “자산보관기관”이라 한다)에 위탁하여야 한다.

1. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 이 조에서 “한국토지주택공사”라 한다)

3. 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 이 조에서 “한국자산관리공사”라 한다)

4. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사

5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지에 준하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관

② 한국토지주택공사 및 한국자산관리공사는 제1항에 따라 부동산의 보관업무를 수행하려

신탁업자 등에게 보관위탁하여야 함. 따라서, 부동산 임대차를 통하여 자산을 투자·운용하고자 하는 부동산투자업자는 항상 취득한 부동산을 신탁재산으로 설정하여 신탁업자 등에게 보관(등기상 명의의 양도)하고 자신은 위탁자의 지위에서 임대차를 통해 해당 부동산을 사용·수익해야 함. 그러므로 신탁재산에 관한 임대차 계약은 수탁자 명의로만 할 수 있게 하려는 개정안에 따르게 되면 위탁자인 부동산투자회사는 해당 자산의 투자·운용을 위해 타인과 부동산 임대차 계약을 체결할 수 없게 됨.

문 의 처
02)6788-5055

면 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업의 인가를 받아야 한다. 이 경우 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제24조는 적용하지 아니한다.