

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022다233164 관리비  
원고, 상고인 ○○○ 관리단  
소송대리인 법무법인 창 담당변호사 조현복 외 1인  
피고, 피상고인 △△△신탁 주식회사  
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2022. 4. 22. 선고 2021나40098 판결  
판 결 선 고 2025. 2. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결의 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 집합건물인 이 사건 건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이다.

나. 피고는 2019. 2. 13.경 소외 회사와 사이에, 소외 회사 소유인 이 사건 건물 중

(호수 생략) 외 5개 호실(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결하고 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 신탁계약 제10조 제1항은 "위탁자는 신탁부동산의 보존·유지·수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 세금과 공과금 등 이에 필요한 비용을 부담한다."라고 규정하고, 제15조 제1항은 "신탁재산에 관한 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 등 신탁사무의 처리에 필요한 비용 그리고 신탁사무 처리에 있어서 수탁자의 고의나 과실 그 밖의 책임 없는 사유로 발생한 손실 등은 위탁자가 부담한다."라고 하고 있다. 이 사건 신탁계약서는 신탁등기 당시 신탁원부에 포함되어 이 사건 부동산 등기부에 편철되었다.

라. 이 사건 부동산에 관하여 2019년 11월부터 2020년 10월까지 채납된 관리비는 원금 7,142,130원 및 연체료 603,480원(이하 '이 사건 관리비'라고 한다)이다.

## 2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 이 사건 신탁계약에서 이 사건 부동산에 관한 관리비를 위탁자 소외 회사가 부담한다고 정하였고, 이 사건 신탁계약서가 신탁원부에 포함되어 등기의 일부가 되었으므로, 피고는 이 사건 관리비 지급책임의 주체가 소외 회사라고 원고에게 대항할 수 있다고 보아 이 사건 관리비 청구를 기각하였다.

## 3. 대법원의 판단

원심판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

### 가. 관련 법리

2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되어 2012. 7. 26. 시행된 신탁법 제4조 제1항은 "등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써

그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다."고 규정하였다. 이러한 규정의 취지는 어떠한 재산에 신탁의 등기 또는 등록을 하면 그 재산이 수탁자의 다른 재산과 독립하여 신탁재산을 구성한다는 것을 제3자에게 대항할 수 있다는 의미이다. 따라서 신탁법 제4조 제1항이 적용되는 신탁계약에서는 특별한 사정이 없는 한 신탁 계약의 내용이 신탁원부에 기재되어 부동산등기법 제81조 제3항에 따라 등기기록의 일부로 보게 되더라도 위와 같은 신탁재산의 구성에 관한 사항 외에는 이로써 제3자에게 대항할 수 없다.

#### 나. 판단

이러한 법리와 기록에 비추어 이 사건을 살펴본다. 이 사건 신탁계약은 2019. 2. 13.경 체결되어 신탁법 제4조 제1항이 적용된다. 특별한 사정이 없는 한 이 사건 부동산에 관한 신탁의 등기로는 이 사건 부동산이 수탁자의 고유재산과 분별되는 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있을 뿐이다. 이 사건 신탁계약에서 이 사건 부동산에 관한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다고 정하였고, 이러한 사정이 신탁원부에 기재되었다고 하더라도 수탁자인 피고는 제3자인 원고에게 대항할 수 없다. 따라서 원심으로서 이 사건 신탁계약의 내용과 관계없이 이 사건 관리비의 성격, 원고의 관리단 규약 등을 심리하여 피고가 이 사건 관리비를 부담하는지 여부를 판단하여 만약 피고에게 이 사건 관리비를 부담할 의무가 있다면 이에 관한 지급을 명하였어야 했다.

그런데도 원심은 관시와 같은 이유만으로 피고가 원고에게 이 사건 신탁계약 내용으로써 대항할 수 있다고 판단하여 이 사건 관리비 청구를 기각하였다. 이러한 원심 판단에는 신탁법 제4조 제1항, 부동산등기법 제81조 제3항의 해석에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

한편 원심이 인용한 대법원 2012. 5. 9. 선고 2012다13590 판결은 구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조 제1항이 적용되는 사안에 관한 것으로서 신탁법 제4조 제1항이 적용되는 이 사건에 원용하기 적절하지 않다.

#### 4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            권영준

주    심            대법관            오경미

                      대법관            박영재