



< 이전글

다음글 >

대법원 2025. 2. 13. 선고 2022다233164 판결

[관리비] 〈현행 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되어 2012. 7. 26. 시행된 것)이 적용되는 집합건물에 관한 담보신탁 사안에서 위탁자가 관리비 납부의무를 부담한다는 신탁계약 내용이 신탁원부에 기재된 경우, 수탁자가 이로써 제3자에게 대항할 수 있는지 여부가 문제된 사건〉 [공2025상,544]

판시사항

판결요지

참조조문

전문

【판시사항】

- [1] 신탁법 제4조 제1항의 규정 취지 및 위 조항이 적용되는 신탁계약에서 계약의 내용이 신탁원부에 기재되어 부동산등기법 제81조 제3항에 따라 등기기록의 일부로 보게 된 경우, 신탁재산의 구성에 관한 사항 외의 것으로도 제3자에게 대항할 수 있는지 여부(원칙적 소극)
- [2] 갑 신탁회사가 을 주식회사와 체결한 담보신탁계약에 따라 집합건물 중 을 회사 소유의 전유부분인 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 위 부동산에 관한 관리비를 위탁자가 부담한다고 규정한 신탁계약서가 신탁 등기 당시 신탁원부에 포함되어 부동산등기부에 편철되었는데, 집합건물 관리단이 수탁자인 갑 회사를 상대로 체납 관리비의 지급을 구한 사안에서, 신탁계약에서 관리비 납부의무를 위탁자인 을 회사가 부담한다고 정하였고 이러한 사정이 신탁원부에 기재되었더라도 수탁자인 갑 회사가 제3자인 집합건물 관리단에 대항할 수 없는데도, 이와 달리 보아 청구를 기각한 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 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.”라고 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 신탁계약의 내용이 신탁원부에 기재되어 부동산등기법 제81조 제3항에 따라 등기기록의 일부로 보게 되더라도 위와 같은 신탁재산의 구성에 관한 사항 외에는 이로써 제3자에게 대항할 수 없다.
- [2] 갑 신탁회사가 을 주식회사와 체결한 담보신탁계약에 따라 집합건물 중 을 회사 소유의 전유부분인 부동산에 관하여 신탁을 원인으로 소유권이전등기를 마쳤고, 위 부동산에 관한 관리비를 위탁자가 부담한다고 규정한 신탁계약서가 신탁 등기 당시 신탁원부에 포함되어 부동산등기부에 편철되었는데, 집합건물 관리단이 수탁자인 갑 회사를 상대로 체납 관리비의 지급을 구한 사안에서, 위 신탁계약은 신탁법 제4조 제1항이 적용되고 특별한 사정이 없는 한 신탁등기로 위 부동산이 수탁자의 고유재산과 분별되는 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있을 뿐이므로, 신탁계약에서 위 부동산에 관한 관리비 납부의무를 위탁자인 을 회사가 부담한다고 정하였고, 이러한 사정이 신탁원부에 기재되었더라도 수탁자인 갑 회사가 제3자인 집합건물 관리단에 대항할 수 없는데도, 이와 달리 보아 청구를 기각한 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

【참조조문】

