

대 구 지 방 법 원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2022나318230 관리비
원고, 피항소인 A
피고, 항소인 B 주식회사
소송대리인 변호사 이재훈
제 1 심 판 결 대구지방법원 서부지원 2022. 6. 29. 선고 2021가소335542 판결
변 론 종 결 2023. 2. 1.
판 결 선 고 2023. 4. 7.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고는 원고에게 5,455,800원 및 이에 대한 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날

까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 원고의 주장

원고는 대구 달성군 지상 A 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 구분소유자들로 구성된 관리단이고, 피고는 이 사건 상가 중 208호, 302호(이하 '이 사건 각 점포'라 한다)에 관하여 각 구분소유자로부터 부동산담보신탁을 위한 소유권이전등기를 마친 수탁자이다.

피고는 이 사건 각 점포에 대한 등기부상 소유자로서, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 및 이 사건 상가 관리규약에 의거 미납관리비를 지급할 의무가 있다.

따라서, 피고는 원고에게 미납관리비 및 연체료 합계 5,455,800원 및 이에 대한 지연 손해금을 지급할 의무가 있다.

2. 판단

가. 관련 법리

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 규정하고 있고, 부동산등기법 제81조는 신탁등기를 할 때에는 위탁자, 수탁자 및 수익자의 성명과 주소, 신탁관리인이 있는 경우에는 그 성명과 주소, 신탁의 목적, 신탁재산의 관리방법, 신탁종료의 사유, 그 밖의 신탁의 조항을 기록한 신탁원부를 작성

하고, 위 신탁원부를 등기기록의 일부로 보도록 규정하고 있다. 따라서 위 규정에 따라 등기기록의 일부로 인정되는 신탁원부에 신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다는 내용이 기재되어 있다면 수탁자는 이로써 제3자에게 대항할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2012. 5. 9. 선고 2012다13590 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 위 관련 법리에 비추어 이 사건에 되돌아본다. 갑 제1, 7, 8호증, 을 제1, 2호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 점포의 구분소유자였던 C(208호), D(302호)은 2020. 1. 23. 피고와 이 사건 각 점포에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하면서 신탁원부 및 부동산담보신탁계약서(이하 '이 사건 신탁계약서'라 한다)를 작성한 사실, 이 사건 신탁계약서 제9조 제1항은 "위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유 사용하고, 신탁부동산에 대한 실질적인 보존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 일체의 비용을 부담한다."고 기재되어 있고, 위 계약서 특약사항 제6조 제1항은 "위탁자는 신탁부동산을 사실상 계속 점유·사용하며, 신탁부동산에 대한 보존·유지·수선 등 실질적인 관리행위(신탁부동산의 임대차관리 및 임차보증금 반환·현장관리·수선유지 등을 포함하여 이에 한정되지 아니한다)와 이에 소요되는 일체의 비용을 부담한다."고 규정되어 있는 사실, 이 사건 신탁계약서는 위 신탁원부에 포함되어 이 사건 각 점포의 등기부에 편철되어 있는 사실이 각 인정된다.

2) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 신탁계약서는 신탁부동산인 이 사건 각 점포에 대한 실질적인 보존과 일체의 관리행위 및 이에 따른 일체의 비용을 위탁자인 C(208호), D(302호)이 부담한다고 규정하고 있으므로, 이는 신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다는 내용으로 보아야 한다. 또한 원고가 구하는 이 사건 상가

의 관리비는 이 사건 상가의 보존과 관리 등에 따른 비용에 해당하고, 이 사건 신탁계약서는 이 사건 각 점포에 관한 신탁등기의 신탁원부에 포함되어 등기의 일부가 되었으므로, 피고는 이 사건 신탁계약서의 규정을 들어 제3자인 원고에게 대항할 수 있다.

3) 따라서, 피고는 이 사건 상가에 관한 관리비를 지급할 의무가 없으므로, 이를 전제로 피고에 대하여 미납관리비 등의 지급을 구하는 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각되어야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리 하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고, 원고의 청구를 기각한다.

재판장 판사 김태천

 판사 김민지

 판사 안정현