

신탁부동산 체납 관리비 누가 낼까



여지윤 변호사의

부동산 세상

A는 상가 여러 호실에 대해 신탁회사와 담보신탁계약을 체결하고 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다. 신탁등기가 마쳐지는 경우 신탁회사에게 대내외적으로 소유권이 이전된다. 이에 따라 상가관리단은 신탁회사에게 ‘신탁등기가 되어 있는 기간 중의 체납관리비와 연체료를 지급하라’고 청구했다. 그런데 위 담보 신탁계약서에는 ‘위탁자가 신탁부동산의 보존, 유지, 수선 등 관리에 필요한 모든 조치를 다하고 세금과 공과금 등 이에 필요한 비용을 부담한다’, ‘신탁재산에 관한 세금과 공과금, 유지관리비, 지료 등은 위탁자가 부담한다’라고 기재돼 있다.

이러한 경우 상가관리단은 위 신탁계약 조항에 따라 신탁회사에게 체납관리비와 연체료 지급을 청구할 수 없는 것일까?

현행 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 있다.

한편, 부동산등기법 제81조는 위탁자의 성명 등 신탁조항 등을 기록한 신탁원부를 작성하도록 하고, 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다”고 규정하고 있다.

따라서 대법원 판결(2012. 5. 9. 선고 2012다13590)은 “위의 규정에 따라 등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 ‘신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다’는 내용이 기재돼 있다면 수탁자는 이로써 제3자에게 대항할 수 있다”고 봤다.

서울중앙지방법원판결(2022. 4. 22. 선고 2021나40098)은 위 대법원 판결을 따라 “이 사건 신탁계약서가 신탁원부에 포함돼 등기의 일부가 됐으므로, 피고 신탁회사는 이 사건 관리비 납부의무의 주체가 신탁회사가 아닌 위탁자라고 원고 관리단에 게 대항할 수 있다”고 보아 관리단의 관리비 청구를 기각했다.

그런데 상고심은 달리 판단했다(대법원 2025. 2. 13. 선고 2022다233164 판결). 대법원은 “신탁법 제4조 제1항의 취지는 어떠한 재산에 신탁의 등기 또는 등록을 하면 그 재산이 수탁자의 다른 재산과 독립해 신탁재산을 구성한다는 것을 제3자에게 대항할 수 있다는 의미일 뿐”이라는 점

을 분명히 했다.

따라서 현행 신탁법 제4조 제1항이 적용되는 신탁계약에서는 특별한 사정이 없는 한 신탁계약의 내용이 신탁원부에 기재돼 부동산등기법 제81조 제3항에 따라 등기기록의 일부로 보게 되더라도, 위와 같은 ‘신탁재산의 구성에 관한 사항 외에는’ 이므로 제3자에게 대항할 수 없다는 것이다.

그 후 대법원은 유사사건에서 또다시 동일한 판단을 내렸다(대법원 2025. 3. 13. 선고 2022다285639 판결). 대법원은 두 판결에서 모두 “대법원 2012. 5. 9. 선고 2012다13590 판결은 구 신탁법(2011. 7. 25. 법률 제10924호로 전부 개정되기 전의 것) 제3조 제1항이 적용되는 사안에 관한 것으로서 현행 신탁법 제4조 제1항이 적용되는 이 사건에 원용하기 적절하지 않다”고도 했다.

구 신탁법 제3조 제1항은 ‘등기 또는 등록하여야 할 재산권에 관해는 신탁은 그 등기 또는 등록을 함으로써 제3자에게 대항할 수 있다’라고 규정돼 있는 반면, 현행 신탁법 제4조 제1항은 ‘등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관해는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다’고 규정하고 있어 차이가 있다. /법무법인 바른

국내 해치백 시장 바라보는 시선의 차이



기자 수첩

양성운
(산업부)

글로벌 해치백 시장의 대표 주자인 폭스바겐과 푸조가 골프와 308 모델을 출시하고 동남아 명맥이 끊겼던 국내 시장에서 흥행몰이에 나섰다.

그러나 두 업체 모두 해치백 시장 공략이라는 공통점을 가지고 있지만 전략에서는 완벽한 차이점이 있다. 폭스바겐은 과거 명성에 머물러 있는 모습인 반면 푸조는 전세계 자동차 시장 흐름에 맞춰 ‘친환경차’라는 무기를 들고 왔다.

폭스바겐은 과거 배출가스 저감장치를 조작한 이른바 ‘디젤게이트’를 대응하면서 한국 소비자에 대한 제대로 된 보상조차 하지 않아 공분을 샀다. 당시 국내 시장

을 이른바 ‘디젤차 떨어 시장’으로 전락시켜 한국 소비자만 무시한다는 비판을 받았다. 이번에도 국내 출시한 골프는 디젤 모델이라는 점은 폭스바겐이 바라보는 한국 시장과 소비자에 대한 관점을 다시 확인할 수 있는 대목이다.

반면 푸조는 준중형 해치백 ‘308’의 스마트 하이브리드 모델을 국내 출시했다. 엔진 부하를 줄이기 위해 48V 마일드 하이브리드(MHEV) 배터리를 장착했으며, 기존 MHEV와 달리 전기로만 주행 가능한 차별화된 ‘스마트 하이브리드’ 기술을 갖추고 있다. 특히 푸조는 308 스마트 하이브리드 출시와 함께 도입된 위탁판매 시스템의 정착 및 고객과의 신뢰 구축 의지를 표명하고자 ‘안심 가격 보장제’를 이어가겠다고 약속했다.

두 차량은 가격 면에서도 차이점이 있다. 폭스바겐은 골프의 가격을 프리미엄 트

림 4007만원, 프레스티지 트림 4396만원으로 책정한 뒤 출시 기념으로 차량 등록비 200만원을 지원하며 3000만원대 후반에 구매할 수 있다는 인식을 심어주는 전략이다. 그러나 일부 온라인 블로그에서는 폭스바겐 판매 딜러라고 소개하며 골프 가격을 트림별 3900만원~4300만원으로 출고가 보다 낮은 가격에 구매할 수 있다는 가격 정책을 올려 소비자들의 혼란을 부추기고 있다.

푸조는 308 스마트 하이브리드 국내 출고가를 3990만원으로 책정했다. 이는 프랑스 대비 22%, 영국 대비 34% 낮은 수준이다. 소비자들과 가격 신뢰를 확보하기 위해 본사와 협의 를 통해 가격 경쟁력을 확보해 출시하는 모습이다.

수입차 업체 대부분 본사 정책에 맞춰 전략을 수립하지만 한국 시장에 대한 의지가 있다면 본사를 설득하는 노력도 필요하다. /ysw@metroseoul.co.kr

오늘의 운세 4월 28일 (음 4월 1일) <http://www.saju4000.com>



36년생 앞만 보고 달리니 시야가 좁다. 48년생 기대를 접으니 오히려 편하다. 60년생 무더위가 가면 그들의 덕은 잊는 법이니 비워라. 72년생 오후에 검은 옷 입을 일이 생긴다. 84년생 콩 심은 데 콩 나고 팥 심은 데 팥 난다.



37년생 서북 방향에서 과거의 귀인이 다시 찾아온다. 49년생 기대를 접으니 결과에 감사. 61년생 주식 투자에서 이익을 가져온다. 73년생 동업자에게 믿음을 갖고 출발해보자. 85년생 뿌린 대로 갚으니 세상에는 공짜가 없다.



38년생 우물가에서 송농 찾듯이 서두르지 마라. 50년생 벼는 익을수록 고개 숙인다. 62년생 부동산 매매시 법적인 문제가 없도록 살펴라. 74년생 반려동물을 키우려면 자금계획을 먼저 세워놓고. 86년생 새로 만나는 사람을 조심.



39년생 오후에 차량안전에 주의. 51년생 더 노력해야 개선된다. 63년생 주변의 물건을 정리하니 산만한 마음도 정리. 75년생 동창회에서 만난 어려운 친구를 생각하여 베풀라. 87년생 나의 결정을 찾는 것도 사회생활에서 중요.



40년생 신용으로 마음을 움직여라. 52년생 불평보다는 상대방 처지에서 이해하라. 64년생 이금심도(以琴心挑) 하듯 취미생활을 하자. 76년생 원활한 인간관계를 맺기 위해 인색하지 마라. 88년생 한발 물러서서 양보하면 보인다.



41년생 주변과 대화 시 언제나 겸손하여지자. 53년생 서두르지 않으면 할 일이 없어 궁색하다. 65년생 뱀뱃한 태도는 삶이 힘들어진다. 77년생 인정은 변하기 쉽고 세상의 도는 엄하다고 했는데. 89년생 하루의 계획은 이른 아침에.



42년생 근면하고 겸손한 배우자는 인생의 선물. 54년생 급할수록 돌아가서 내실을 찾자. 66년생 자랑보다는 상대가 배고플 때 배려라. 78년생 활력이 있지만 그래도 건강을 검사해보자. 90년생 말을 잘하는 것도 기술이니 습득하도록.



43년생 지도에도 없는 길을 개척하니 승부사이다. 55년생 아침부터 순조로운 하루로 즐겁다. 67년생 가정에서 부화부순(夫婦不睦)해야. 79년생 삼재이니 술자리에서 실수하지 않도록. 91년생 잘못된 이상의 만남으로 양다리 되지 말아야.



44년생 지나치게 겸손해도 실례가 될 수. 56년생 지인과 대인관계를 살펴라. 68년생 새벽에 일어나니 주변이 꽃동산이다. 80년생 거울은 혼자서는 울지 않으니 이기심을 버려라. 92년생 내 뜻대로 되지 않으나 양보하게 되면 일이 풀린다.



45년생 외국어 공부로 미래를 대비하라. 57년생 친구 만나 의외의 지출이 많다. 69년생 사방에서 운이 열리니 다시 힘을 내자. 81년생 투자에 독단적인 결정은 손재수를 부른다. 93년생 남을 원망하지 마라! 부족한 것은 나의 탓이려만.



46년생 아이디어로 지출을 줄인다. 58년생 사소한 인연이라도 소홀하지 마라. 70년생 가는 사람 붙잡지 말고 오는 사람 막지 마라. 82년생 꿈꾼다고 다되는 것은 없지만 그래도 산업을 갖는 것이. 94년생 고집부리면 아군이 적군으로 돌변 된다.



47년생 이루지 못한 길에 아쉬움이. 59년생 물이 너무 맑으면 물고기가 살지 못한다. 71년생 벌을 두려워하면 꿀을 얻지 못한다. 83년생 재혼이 어려운 것을 좀 더 일찍 알았다면. 95년생 삼재이니 삼재풀이도 하고 훈훈한 인심을 이어가자.

김상회의四季

가난의 비용

가난의 비용? 가난하다는 현상에도 비용이 드는가. 잘 살펴보니 효용의 가치를 높이는 합리적인 소비 원칙을 지적해 본 것으로 해석된다. 행동경제학에서 주장된 ‘가난의 비용(The Cost of Being Poor)’이라고 하는 정의가 있다. 가난한 사람들은 고품질의 내구성 좋은 제품을 구매하기에는 가격이 비싸 상대적으로 저가의 상품을 사게 된다. 저가 상품들은 상대적으로 질도 떨어지고 내구성도 낮다 보니 제품을 더 자주 사게 된다고 한다. 저가의 제품을 여러 번 사들이는 것보다 처음부터 적당한 가격의 내구성 좋은 제품을 사는 것이 더 경제적이라는 논리다.

행동경제학이라는 거대한 용어를 갖다 붙이지 않더라도 일반인들의 보편적인 집단의식이나 심리를 경제비용 측면에 접목한 것으로 보인다. 같은 소비 생활을 하더라도 결과적으로 더 많은 돈을 쓰게 만드는 것은 가난으로 이끈다는 뜻에서 ‘가난의 비용’이라 칭한 것이다. 그러나 이는 정말 이론적 희론이라 느껴진다. 당장 내 수입이 쥐꼬리여서 미래 경제 효용까지 생각해 가며 지출할 형편 자체가 안 되는데 어떻게 미래 경제가치의 효용을 발휘할 수 있겠는가? 필자는 우선, 불필요한 물건들을 쌓아 놓지 말라는 것이다.

오래되고 쓰지 않는 물건들을 쉽게 버리지 못하는 사람들이 많다. 언젠가는 쓰일 것 같다는 생각 때문이지만 실제로 1~2년 사이에 한 번도 쓰지 않는 물건들을 끼고 있는 것이 더 손해다. 서울 같은 곳은 평당 삼천에서 오천만 원 정도는 하는 시세인데, 여기저기 오래된 물건을 보관하느라 차지하는 공간이 한두평은 넘지 않을까? 쓰레기 같은 물건들을 몇천만원을 주고 끼고 있는 셈인데 왜곡한 주거 환경을 방해한다. 나중에는 물건을 어디에 두었는지 찾기도 힘들다. 버리지 못하는 것도 병이다.

‘김상회의 사계’에서는 애독자를 위해 전화·방문상담을 해드립니다.

김상희 역학연구원02) 533-8877 / www.saju4000.com

metro

메트로미디어

서울시 종로구 자하문로17길 18. TEL:02)721-9800, FAX:02)730-1551

발행·편집인	이장규	편집국장	윤휘중
인쇄인		중앙일보(주)	
광고문의 / 독자센터	02)721-9851, 9826 / 02)721-9861		
일간 메트로	서울 가00206	2002년5월28일 제5661호	
일간 메트로경제	서울 가50111	2017년3월09일 제1765호	

본지는 신문윤리강령 및 그 실천요강을 준수합니다.