

부동산등기법 일부개정법률안
(김기표의원 대표발의)

의안 번호	18606
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 24.

발 의 자 : 김기표 · 김성희 · 권철승
한민수 · 김남희 · 문진석
맹성규 · 서삼석 · 김영배
서미화 · 문금주 · 김원이
강준현 · 김용만(14인)

제안이유 및 주요내용

현행 「신탁법」 제4조제1항은 신탁등기를 통해 해당 재산이 신탁 재산에 속함을 제3자에게 대항할 수 있도록 규정하고, 「부동산등기법」 제81조제3항은 신탁원부를 등기기록의 일부로 인정하고 있음. 그러나 실무상 신탁원부에 관리비 등 비용을 위탁자가 부담하도록 하는 내부 약정을 기재하고, 이를 근거로 수탁자가 집합건물 관리비 등 법령상 의무의 부담을 회피하는 사례가 발생하여 관리비 부담이 다른 구분소유자에게 전가되는 등 문제가 발생하고 있음.

대법원은 2025년 2월 13일 선고 판결(대법원 2022다233164)에서 신탁등기의 대항력은 신탁재산의 독립성 공시에 한정되며, 신탁원부에 기재된 내부 약정을 근거로 수탁자가 제3자에 대한 관리비 납부의무를 면할 수 없다고 판시하여, 신탁원부 기재만으로 수탁자의 대외적 법적 의무를 배제할 수 없음을 명확히 하였음.

본 법률안은 이러한 대법원의 판결을 법률에 규정하려는 것임. 이에
신탁원부 기재가 수탁자의 제3자에 대한 의무를 배제하거나 제한할
수 없음을 명확히 하고자 함(안 제81조).

부동산등기법 일부개정법률안

부동산등기법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제81조제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 제3항에 따라 신탁원부가 등기기록의 일부로 인정되는 경우에도, 신탁원부에 기재된 내용 중 수탁자가 신탁재산의 소유자로서 제3자에 대하여 부담하는 의무를 배제하거나 제한하는 내용은 제3자에게 대항할 수 없다.

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제81조(신탁등기의 등기사항) ① ~ ③ (생 략) <u><신 설></u></p> <p>④ (생 략)</p>	<p>제81조(신탁등기의 등기사항) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제3항에 따라 신탁원부가 등기기록의 일부로 인정되는 경우에도, 신탁원부에 기재된 내용 중 수탁자가 신탁재산의 소유자로서 제3자에 대하여 부 담하는 의무를 배제하거나 제 한하는 내용은 제3자에게 대항 할 수 없다.</u></p> <p>⑤ (현행 제4항과 같음)</p>