

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2017다273984 관리비
원고, 상고인 주식회사 한유자산관리 외 1인
소송대리인 법무법인 평산 외 1인
피고, 피상고인 주식회사 더리더스 외 1인
소송대리인 법무법인 대호
담당변호사 박동균 외 1인
원 심 판 결 서울고등법원 2017. 9. 27. 선고 2017나2016806 판결
판 결 선 고 2018. 9. 28.

주 문

원심판결의 원고들 패소 부분 중 2006년 11월분까지의 공용부분에 관한 채납관리비
청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.
나머지 상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 상고이유 제1점에 대하여

가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제18조는 "공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다"고 규정하고 있다. 이는 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리되어야 하고 그에 대한 적정한 유지·관리를 도모하기 위해 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계의사의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 하기 위하여 둔 특별규정이다. 전 구분소유자의 특별승계인에게 전 구분소유자의 체납관리비를 승계하도록 한 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위와 같은 규정에 터 잡은 것으로 유효하다(대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결 등 참조).

나아가 구분소유권이 순차로 양도된 경우 각 특별승계인들은 이전 구분소유권자들의 채무를 중첩적으로 인수한다고 봄이 타당하므로, 현재 구분소유권을 보유하고 있는 최종 특별승계인뿐만 아니라 그 이전의 구분소유자들도 구분소유권의 보유 여부와 상관없이 공용부분에 관한 종전 구분소유자들의 체납관리비채무를 부담한다(대법원 2008. 12. 11. 선고 2006다50420 판결 등 참조).

한편 신탁법상의 신탁은 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산권을 이전하거나 기타의 처분을 하여 수탁자로 하여금 신탁 목적을 위하여 그 재산권을 관리·처분하게 하는 것이므로, 부동산의 신탁에 있어서 수탁자 앞으로 소유권이전등기를 마치게 되면 대내외적으로 소유권이 수탁자에게 완전히 이전되고, 위탁자와의 내부관계에 있어서 소유권이 위탁자에게 유보되어 있는 것은 아니다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2000다70460

판결 등 참조).

이러한 집합건물법 제18조의 입법취지와 공용부분 관리비의 승계 및 신탁의 법리 등에 비추어 보면, 위탁자의 구분소유권에 관하여 신탁을 원인으로 수탁자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 신탁계약에 따른 신탁재산의 처분으로 제3취득자 앞으로 소유권이전등기가 마쳐지고 신탁등기는 말소됨으로써, 위탁자의 구분소유권이 수탁자, 제3취득자 앞으로 순차로 이전된 경우, 각 구분소유권의 특별승계인들인 수탁자와 제3취득자는 특별한 사정이 없는 한 각 종전 구분소유권자들의 공용부분 체납관리비채무를 중첩적으로 인수한다고 봄이 타당하다. 또한 등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자가 부담한다는 내용이 기재되어 있더라도, 제3취득자는 이와 상관없이 종전 구분소유권자들의 소유기간 동안 발생한 공용부분 체납관리비채무를 인수한다고 보아야 한다.

나. 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유를 비롯한 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거들을 종합하여 보면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) 주식회사 바스코(이하 '바스코'라고 한다)는 2006. 2. 3. 한국자산신탁 주식회사(이하 '한국자산신탁'이라고 한다)와 이 사건 토지와 그 지상에 신축된 이 사건 쇼핑몰에 관하여 부동산관리처분신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라고 한다)을 체결한 다음, 2006. 2. 6. 이 사건 쇼핑몰에 관하여 집합건물로 구분등기 절차를 마치고, 그와 동시에 수탁자 한국자산신탁 앞으로 이 사건 쇼핑몰의 전유부분 1,613개에 관하여 2006. 2. 3.자 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

(2) 이 사건 신탁계약 제9조 제1항 및 제14조 제1항에 의하면, 위탁자가 신탁부동산인 이 사건 쇼핑몰의 관리비를 부담하도록 규정되어 있고, 이 사건 신탁등기 신청서

에 첨부된 이 사건 신탁계약서가 이 사건 신탁등기 경로 당시 신탁원부에 포함되어 이 사건 건물의 등기부에 편철되었다.

(3) 미래종합산업 주식회사(이하 '미래종합산업'이라 한다)은 2006년 2월 내지 2006년 7월경 이 사건 쇼핑몰의 관리인으로 선임되었으나 2006년 11월경부터는 이 사건 쇼핑몰에 대한 관리업무를 수행하지 아니하였다.

(4) 이 사건 관리규약은 제6조에서 '건물유지 및 영업관리 관련 공동의 이익을 위해 소요되는 비용 등의 부담 의무'를 구분소유자의 의무 중의 하나로 규정하고 있고, 제7조 제1항에서 등기부상 소유권자는 제6조에서 규정한 구분소유자의 권리의무를 자력으로 승계한다고 규정하고 있다.

(5) 한국자산신탁은 2013년경 이 사건 신탁계약의 우선수익자들의 요청에 따라 이 사건 747개 전유부분에 대한 공매절차를 진행하여, 피고들은 2014년 6월경 낙찰이나 수의계약 방식으로 이 사건 747개 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 위 신탁등기는 신탁재산 처분을 원인으로 말소되었다.

(6) 원고들은 미래종합산업에 대한 각 양수금 및 약정금 채권이나 대납금 반환채권을 각 취득하였다.

다. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고들은 이 사건 747개 전유부분의 특별승계인으로서 이전 구분소유권자들인 바스코와 한국자산신탁의 공용부분 관리비 채무를 인수한다고 봄이 타당하다. 이는 이 사건 신탁등기의 일부로 인정되는 신탁원부에 신탁부동산에 대한 관리비 납부의무를 위탁자인 바스코가 부담한다는 내용이 기재되어 있었다 하여 달리 볼 것이 아니다. 따라서 피고들은 미래종합산업에 대하여 2006년 11월분까지의 공용부분에 관한 종전 구분소유자들의 체납관리비채

무를 부담한다고 보아야 한다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로, 피고들이 바스코나, 한국자산신탁이 미납한 2006년 11월분까지의 공용부분 관리비 채무를 승계한다는 원고들의 주장을 배척하였다. 이 부분 원심 판단에는 집합건물의 공용부분 관리비 지급의무 승계 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

2. 상고이유 제2, 3점에 대하여

원심은, 미래종합산업이 이 사건 쇼핑몰이 폐쇄된 2006년 11월경부터 이 사건 747개 전유부분을 포함한 이 사건 쇼핑몰에 대해 관리인으로서 관리업무를 수행하지 아니하고 사실상 이를 포기하였다고 판단하였다.

이 부분 상고이유 주장의 요지는 '적어도 2015년 11월까지의 미래종합산업의 관리인 지위가 유지되었고, 미래종합산업은 2006년 12월 이후에도 관리업무를 수행하였으며, 피고들이 소유권을 취득한 시기에 미래종합산업은 관리인 지위에 있었다'는 것이다. 이는 사실심의 전권에 속하는 증거취사와 사실인정을 다투는 취지의 것으로 적법한 상고이유가 되지 못한다.

3. 상고이유 제4점에 대하여

원심이 일부 부존재한다고 판단한 원고들의 피보전채권이 존재한다는 상고이유 역시 원심의 사실인정을 다투는 취지의 것으로 적법한 상고이유가 되지 못한다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 2006년 11월분까지의 공용부분 관리비 청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 나머지 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김소영

 대법관 박상옥

주 심 대법관 조재연

 대법관 노정희