



【판시사항】

아파트의 전 입주자가 체납한 관리비가 아파트 관리규약의 정함에 따라 그 특별승계인에게 승계되는지 여부(=공용부분에 한하여 승계)

【판결요지】

[다수의견] 아파트의 관리규약에서 체납관리비 채권 전체에 대하여 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있도록 규정하고 있다 하더라도, '관리규약이 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다.'고 규정하고 있는 집합건물의소유및관리에관한법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제28조 제3항에 비추어 볼 때, 관리규약으로 전 입주자의 체납관리비를 양수인에게 승계시키도록 하는 것은 입주자 이외의 자들과 사이의 권리·의무에 관련된 사항으로서 입주자들의 자치규범인 관리규약 제정의 한계를 벗어나는 것이고, 개인의 기본권을 침해하는 사항은 법률로 특별히 정하지 않는 한 사적 자치의 원칙에 반한다는 점 등을 고려하면, 특별승계인이 그 관리규약을 명시적, 묵시적으로 승인하지 않는 이상 그 효력이 없다고 할 것이며, 집합건물법 제42조 제1항 및 공동주택관리령 제9조 제4항의 각 규정은 공동주택의 입주자들이 공동주택의 관리·사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서, 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미일 뿐, 그 규정으로 인하여 승계인이 전 입주자의 체납관리비까지 승계하게 되는 것으로 해석할 수는 없다. 다만, 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리해야 하고 그에 대한 적절한 유지·관리를 도모하기 위하여는 소요되는 경비에 대한 공유자 간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계의사의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 집합건물법 제18조에서 특별규정을 두고 있는바, 위 관리규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 위 규정에 터잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로, 아파트의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다.

[별개의견] 아파트 관리규약은 자치법규로서 집합건물법 제42조 제1항 및 공동주택관리령 제9조 제4항에 따라 구분소유자는 물론 그 특별승계인에게도 효력이 미치는바, 집합건물은 다수의 사람이 공동으로 소유·사용하는 건물이므로, 헌법이나 다른 법령의 규정에 어긋나지 아니하는 한, 규약을 통하여 구분소유자나 그 특별승계인의 권리에 일정한 제한을 가하는 것이 허용된다. 규약으로 '구분소유자 이외의 자'의 권리를 해하지 못하도록 한 집합건물법 제28조 제3항의 규정에서 말하는 '구분소유자'에는 규약 제정 당시의 구분소유자뿐만 아니라 규약이 제정된 뒤 구분소유자가 된 사람도 포함되므로, 규약으로 구분소유자의 특별승계인의 권리를 제한하는 것이 위 규정에 어긋나는 것이 아니다. 집합건물법 제18조는 특별승계인으로 하여금 전유부분에 관한 관리비를 승계하도록 할 수 없다는 근거규정이 될 수 없으며, 다수의견과 같이 전 입주자의 체납 관리비 중 공유부분에 관한 것만 특별승계인에게 승계된다고 보는 경우, 공유부분과 전유부분에 관한 관리비의 명확한 구분이 어려워 또다른 분쟁을 일으킬 수 있고, 전 소유자로부터 전유부분에 관한 체납 관리비의 징수가 사실상 불가능하여 그 부담이 관리비의 상승 등을 통하여 당해 전유부분과 아무런 관련이 없는 다른 구분소유자들에게 전가된다는 현실적인 문제도 발생하므로, 아파트의 전 입주자가 체납한 관리비는 공유부분과 전유부분을 구분하지 아니하고 전부 그 특별승계인에게 승계된다고 할 것이다.

[반대의견] 집합건물법 제18조가 구분소유자의 특별승계인의 채무부담을 근거지우는 규정이라고 보는 것은 입법 취지에 맞지 않는 해석이고, 집합건물법 제27조 제1항에서 관리단이 그의 재산으로 채무를 완제할 수 없는 때에는 구분소유자는 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다는 취지를 규정하고, 제2항에서 구분소

유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다는 취지를 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 우리 집합건물법은 승계 전의 구분소유자의 미납관리비를 공용부분의 것이든지 전유부분의 것이든지 묻지 않고 그의 특별승계인에게 개별적으로 채무부담 지우지 아니하되, 관리단의 재산으로 변제불능의 결과가 야기될 때에야 구분소유자 전원에게 분할변제책임을 지우는 제도를 택하고 있는 것으로 해석된다. 특별승계인에 대하여 승계 전 구분소유자의 관리비채무를 부담시키는 것은 일면의 구체적 타당성에 치중한 나머지 위헌적 소지가 우려되는 등 법적 안정성을 해치게 될 것이다.

【참조조문】

집합건물의소유및관리에관한법률 제18조, 제27조, 제28조, 제42조 제1항, 공동주택관리령 제9조 제4항

【전 문】

【원고,피상고인】 원고

【피고,상고인】 극동아파트 입주자대표회의

【원심판결】 서울지법 2000. 12. 21. 선고 2000나52393 판결

【주문】

원심판결을 파기하고, 사건을 서울지방법원 본원 합의부에 환송한다.

【이유】

1. 원심판결의 요지

원심판결 및 원심이 일부 인용한 제1심판결 이유에 의하면 원심은, 원고가 1998. 12. 11. 피고 관리의 이 사건 아파트를 경락받아 같은 달 30일 그 대금을 납부하였는데, 이 사건 아파트의 전 소유자인 소외인이 같은 해 1월부터 12월까지의 관리비(이 사건에서는 공동주택관리령 제3조 제1항 제3호 소정의 '관리비'에 사용료, 공과금 등의 개념이 모두 포함된, 각 입주자에게 현실적으로 부과되는 관리비 명목의 모든 비용을 의미하는 것으로 사용한다)와 이에 대한 연체료로 합계 금 2,693,170원을 체납한 사실 (다툼이 없는 사실), 공동주택관리령 제9조 제1항은 "공동주택의 입주자 등은 공동주택의 관리 또는 사용에 관한 공동주택관리규약을 정하여야 한다.", 제9조 제3항 제3호는 "관리규약의 내용에는 입주자 등의 권리 및 의무, 관리비, 사용료 및 특별수선충당금의 세대별 부담액 산정 방법, 징수, 보관, 예치 및 그 사용절차와 이를 납부하지 아니한 자에 대한 조치가 포함되어야 한다.", 제9조 제4항은 "관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다."고 규정하고 있는데, 위와 같은 공동주택관리령의 규정에 따라 제정된 이 사건 아파트의 공동주택관리규약은 제6조에서 "관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다."고 하는 한편, 제13조 제1항에서는 "관리주체는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금에 대한 채권은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있다."고 규정하고 있는 사실을 인정한다. 다음, 다음과 같은 근거에 기하여 원고는 전 입주자의 체납관리비를 승계하지 아니한다고 판단하였다.

가. 이 사건 관리규약의 해석에 관하여

체납관리비를 승계되는 것으로 하지 않으면 이에 대한 처리가 불가능한 것이라고 할 수도 없을 뿐만 아니라 승계인으로 하여금 전 입주자의 관리비 체납사실을 미리 알 수 있도록 하는 아무런 제도적 장치도 없고 승계되는 체납관리비의 액수의 한도도 없는 상황에서, 승계인의 의사 여하 또는 그 선의, 악의를 불문하고 전 입주자의 체납관리비를 승계하도록 하여 승계인에게 불측의 재산상 손해를 입게 할 수 있는 이 사건 관리규약 제13조 제1항의 규정은, 관리비의 원활한 징수를 통한 공동주택의 효율적 관리 및 대다수 입주자들의 이익 보호라는 목적을 이루기 위한 수단으로서의 적정성을 갖추지 못하였을 뿐만 아니라 피해의 최소성원칙에도 어긋나 헌법상 기본권 제한의 한계로서의 비례의 원칙을 일탈하여 승계인의 재산권의 본질적 내용을 침해하는 것이다.

또한, 위 규약 제6조 및 제13조 제1항이 전 입주자의 사용·수익과 관련하여 발생한 체납관리비까지도 새로운 입주자의 의사에 반하여 입주자 전체의 집단 의사로 승계시킬 수 있다고 해석되는 것이라면, 이는 당사자의 승낙 없이 타인의 채무를 강제로 인수시키는 결과가 되는 반면, 일정 목적물의 점유 또는 소유에 의하여 공동체가 구성되고 특정 구성원이 그 소유 목적물의 사용·수익으로 인한 채무를 불이행함으로써 그 공동체 구성원 전체에게 귀속되어야 할 손해에 대하여 그 특정 구성원의 채무와 관계없이 단순히 그 목적물만을 취득한 자에게 그 특정 구성원의 채무를 부담시키는 것이 공공의 이익을 실현하는 것이라고 볼 수도 없으므로, 위 규정은 사적 자치의 원칙에 반하거나 사회적 타당성을 잃은 것이라 할 것이다.

결국, 위 관리규약은 헌법상 요구되는 비례의 원칙에 위반하여 승계인의 재산권을 과도하게 침해할 뿐만 아니라 사적 자치의 원칙에 반하거나 사회적 타당성을 잃은 것이기 때문에, 민법 제103조 소정의 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되어 그 효력이 없다.

나. 공동주택관리령의 해석에 관하여

공동주택관리령 제9조 제4항 및 이 사건 관리규약 제6조와 같은 규정은 공동주택의 입주자들이 공동생활의 질서유지와 주거생활의 향상을 위하여 공동주택의 관리, 사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미로 해석될 뿐, 동 규정에 의하여 승계인이 전 입주자의 체납관리비까지도 승계하여 부담하는 것으로 해석되지는 않는다고 할 것이며, 그렇지 아니하고 위 공동주택관리령의 규정에 의하여 승계인에게 전 입주자의 체납관리비 채무가 승계되는 것으로 해석된다고 한다면, 위 규정은 앞에서 본 바와 마찬가지로 이유로 기본권 제한의 한계로서의 비례의 원칙을 일탈하여 승계인의 재산권을 과도하게 침해함으로써 재산권의 본질적 내용을 침해하는 위헌적인 규정이라고 아니할 수 없다.

다. 집합건물의소유및관리에관한법률(이하 '집합건물법'이라고 약칭함) 제18조의 해석에 관하여

집합건물법 제18조가 "공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다."고 규정하고 있기는 하나, 피고의 체납관리비 채권은 이 사건 아파트의 전 소유주의 전유부분의 사용에 따른 대가관계에서 발생한 것으로서 '공용부분에 관하여 가지는 채권'이 아닐 뿐만 아니라, 피고는 자치적 관리기구일 뿐 이 사건 아파트의 공용부분에 대하여 지분을 가진 공유자로 볼 수도 없으므로, 집합건물법 제18조의 규정에 의해 원고가 전 소유자의 관리비 채무를 승계한다고 할 수도 없다.

라. 승계의사 존재 여부

원고가 이 사건 아파트의 관리비가 연체되었음을 알고 경매를 통하여 낮은 가격에 이 사건 아파트를 취득하였고 하역도, 관리비 연체사실을 알고 있었다는 사실만으로 그 납부의무를 승계할 의사가 있었다고 볼 수 없다.

2. 대법원의 판단

가. 이 사건 관리규약 및 공동주택관리령의 해석에 관하여

이 사건 관리규약 제13조 제1항은, 체납관리비 채권 전체에 대하여 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있도록 규정되어 있기는 하지만, 관리규약이 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다고 규정하고 있는 집합건물법 제28조 제3항에 비추어, 관리규약으로 전 소유자의 체납관리비를 양수인에게 승계시키도록 하는 것은 입주자 이외의 자들과 사이의 권리, 의무에 관련된 사항으로서 입주자들의 자치규범인 관리규약 제정의 한계를 벗어나는 것인 점, 개인의 기본권을 침해하는 사항은 법률로 특별히 정하지 않는 한 사적 자치의 원칙에 반한다는 점 등에 비추어, 특별승계인이 그 관리규약을 명시적, 묵시적으로 승인하지 않는 이상 그 효력이 없다고 할 것이며, 위 관리규약 제6조와 공동주택관리령 제9조 제4항 및 별개의견이 지적하고 있는 집합건물법 제42조 제1항의 각 규정은 공동주택의 입주자들이 공동주택의 관리, 사용 등의 사항에 관하여 관리규약으로 정한 내용은 그것이 승계 이전에 제정된 것이라고 하더라도 승계인에 대하여 효력이 있다는 뜻으로서, 관리비와 관련하여서는 승계인도 입주자로서 관리규약에 따른 관리비를 납부하여야 한다는 의미일 뿐, 그 규정으로 인하여 승계인이 전 입주자의 체납관리비까지 승계하게 되는 것으로 해석할 수는 없다 할 것이다.

같은 취지의 이 부분 원심의 판단은 정당하고 거기에 상고이유로서 주장하는 취지와 같은 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다(다만, 뒤에서 보는 바와 같이 집합건물법 제18조를 해석하면 그 취지에 따라 위 관리규약 제13

조 제1항이 제정된 것으로 볼 수 있게 되어 위 규약 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 유효하게 되므로 그 범위 내에서 원심의 이 판단 부분은 위법하게 된다).

나. 집합건물법 제18조의 해석에 관하여

구 민법(1958. 2. 22. 법률 제471호로 제정된 현행 민법에 의하여 폐지된 법률) 제254조는 "공유자의 1인이 공유물에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지고 있는 채권은 그 특정승계인에 대하여도 주장할 수 있다."고 규정되어 있었으나 현행 민법에서 이 부분이 삭제되었다가, 그 후 집합건물법이 제정되면서 다시 삭제되었던 위 구 민법의 규정과 같은 집합건물법 제18조를 두게 된 것인바, 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리해야 하고 그에 대한 적절한 유지·관리를 도모하기 위하여는 소요되는 경비에 대한 공유자간의 채권은 이를 특히 보장할 필요가 있어 공유자의 특별승계인에게 그 승계사유의 유무에 관계없이 청구할 수 있도록 특별규정을 둔 것으로서, 이는 구분소유권을 타인에게 매각하는 등의 행위를 통해 공용부분에 대한 책임을 회피하는 것을 방지하면서도 다른 한편, 공용부분에 대한 비용과 관계없는 전 소유자의 전유부분에 대한 체납관리비에 대해서까지 이를 제3자에게 승계시키는 것은 특별승계인에게 지나친 손해를 입게 하는 것이 되므로 그 조화를 꾀하고, 집합건물의 특별승계가 이루어질 경우 체납관리비에 대한 공시제도가 마련되지 않아 특별승계인에게 발생할 수 있는 불이익도 고려하여 승계되는 채무의 범위를 공용부분 관리비에 한정하려는 규정으로 보아야 할 것이다.

그리고 비록 피고와 같은 관리단은 집합건물법 제18조가 규정한 공유자는 아니라고 할지라도, 원래 각 공유자는 민법의 공유관계 규정에 따라 공용부분을 관리하여야 하고 자기 지분을 넘는 비용을 지출한 공유자는 그렇지 아니한 다른 공유자에 대하여 이를 청구할 수 있는데 (민법 제266조 참조), 집합건물의 구분소유자의 단체인 피고와 같은 관리단 등이 행사하는 공용부분에 대한 관리비 징수권은 위와 같은 각 공유자의 청구권에 기초하여 부여된 것이라고 할 것이므로, 피고는 집합건물법 제18조 소정의 채권을 행사할 수 있는 공유자에 준한 지위를 가진다고 보아도 무방할 것이다.

또, 목적의 정당성과 필요성에 비추어 공용부분 관리비에 대하여 특별승계인에게 법률로 이를 승계시키는 것이 비례의 원칙을 일탈하여 재산권의 본질적 내용을 침해한 것이라고 볼 수 없다.

한편 위와 같이 해석하면, 경매 목적물의 법적 부담으로 인해 경락인이 불측의 손해를 입게 될 우려가 있다고 하나, 이러한 문제는 공용부분 관리비에 국한되는 것이 아니고 경매 목적물에 하자가 있는 때에도 일어날 수 있는 문제로서 이는 경매제도상 불가피한 현상이고, 경락인이 구분소유 건물을 경락받을 때 전 소유자의 관리비 체납 여부에 대하여 조사하는 것도 불가능하다고 할 수는 없으며 그 밖에 이 사건 아파트관리비를 공용부분과 전유부분에 관한 것으로 구분하는 것 또한 불가능하다고는 보이지 않는다.

그렇다면 이 사건 관리규약 제13조 제1항 중 공용부분 관리비에 관한 부분은 집합건물법 제18조에 터잡은 것으로서 유효하다고 할 것이므로, 이 사건 아파트의 특별승계인인 원고는 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다.

따라서 원심로서는 이 사건 체납관리비 중 어느 항목이 공용부분에 관한 것인지 더 심리하여 그에 해당하는 관리비는 원고에게 승계된다고 판단하여야 할 것임에도 불구하고, 이에 이르지 아니한 원심판결에는 아파트 전 소유자의 체납관리비에 대한 특별승계인의 책임에 관한 법리를 오해한 결과 이 점에 대한 심리를 다하지 아니한 위법이 있다고 할 것이므로, 이를 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 이유 있다.

다. 주택건설촉진법 제3조 제4호, 제38조 제1항, 공동주택관리령 제3조 제1항, 제10조 제6항, 제11조 등 관련 법령의 규정과 이 사건 관리규약 등을 종합하면, 피고도 이 사건 관리비의 부과, 징수 주체에 해당한다고 할 것이므로(앞에서 본 바와 같이 피고는 원심에 이르기까지, 피고가 이 사건 아파트의 관리주체인 점에 대하여는 다투지 아니하였다), 이 점에 관한 상고이유의 주장은 받아들이지 않는다.

3. 결 론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 이를 원심법원에 환송하기로 하여 주문과 같이 판결하는바, 이 판결에는 대법관 서성, 대법관 유지담, 대법관 이용우의 별개의견이 있고, 대법관 조우제의 반대의견이 있는 이외에는 관여 대법관들의 의견이 일치되었다.

4. 대법관 서성, 대법관 유지담, 대법관 이용우의 별개의견은 다음과 같다.

가. 집합건물의소유및관리에관한법률(아래에서는 '집합건물법'이라고 한다) 제28조 제1항, 구 공동주택관리령 (1998. 12. 31. 대통령령 제16069호로 개정되기 전의 것, 아래에서도 같다) 제9조 제1항에 따라 제정된 이 사건 아파트관리규약은 집합건물법 제42조 제1항, 공동주택관리령 제9조 제4항에 따라 이 사건 아파트를 경락받은 원고에게도 효력이 미친다. 그런데 이 사건 아파트관리규약 제13조 제1항은 "관리주체는 관리비, 사용료 및 특별수선충당금에 대한 채권은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 행사할 수 있다."고 규정하고 있으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 원고는 이 사건 아파트의 특별승계인으로서 전 소유자가 체납한 관리비를 납부할 의무가 있다.

나. (1) 다수의견은 이 사건 아파트 관리규약 제13조 제1항 중 전유부분에 관한 체납 관리비의 승계를 규정한 부분이 ① 규약으로 구분소유자 이외의 자의 권리를 해하지 못한다는 집합건물법 제28조 제3항에 비추어 관리규약 제정의 한계를 벗어나고, ② 개인의 기본권을 침해하는 내용으로서 사적 자치의 원칙에 어긋나므로, 특별승계인이 그 규약을 명시적 또는 묵시적으로 승인하지 아니하는 이상, 그 효력이 없다고 한다.

(2) 집합건물법 제23조 제1항에 따라 구분소유자 전원으로 구성되는 관리단은 권리능력 없는 사단이고, 관리단집회에서 정하는 규약은 자치법규로서 집합건물법 제42조에 따라 구분소유자는 물론 그 특별승계인이나 점유자에게도 효력이 미친다. 집합건물은 다수의 사람이 공동으로 소유하며 사용하는 건물이므로, 규약을 통하여 구분소유자나 그 특별승계인 또는 점유자의 권리에 일정한 제한을 가하는 것은, 그러한 제한이 헌법이나 다른 법령의 규정에 어긋나지 아니하는 한, 허용된다.

(3) 집합건물법 제28조 제3항이 규약으로 '구분소유자 이외의 자'의 권리를 해하지 못한다고 규정하고 있는 것은, 일반적으로 합의의 효력은 당해 합의의 당사자와 그 포괄승계인에게만 미친다는 당연한 원칙을 확인하고 있는 것이고, 이 규정에서 말하는 '구분소유자'에는 규약 제정 당시의 구분소유자뿐만 아니라 규약이 제정된 뒤 구분소유자가 된 사람도 포함되므로, 규약으로 구분소유자의 특별승계인의 권리를 제한하는 것이 집합건물법 제28조 제3항에 어긋나지 아니한다. 구분소유자의 특별승계인은 구분소유권을 취득함으로써 당연히 관리단의 구성원이 되므로, 관리단이 정한 규약이나 승계 당시 효력이 있는 관리단집회의 결의는 그에 대하여 효력이 미쳐야 하고, 집합건물법 제42조 제1항은 이러한 법리를 규정하고 있다. 다수의견과 같은 논리를 관철한다면 규약 제정 당시의 구분소유자 이외에 그 특별승계인이나 점유자의 권리를 제한하는 규약의 규정은 모두 그 제정의 한계를 벗어난다는 결과가 되고, 이러한 결론이 집합건물법 제42조와 어긋남은 물론 현실적으로도 부당한 결과를 초래하는 점에는 별도의 설명이 필요 없다.

(4) 또한, 집합건물의 구분소유권을 취득하는 것은 공동생활을 전제로 하는 관리단에 가입하는 것이고, 이러한 단체 내에서의 공동생활에 필요하고 상당한 범위 안에서 관리규약을 통하여 사적 자치에 일정한 제한을 두는 것은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배되지 아니한다. 특별승계인이 규약에 따라 전 소유자의 체납관리비를 승계하더라도, 실제에 있어서는 전 소유자의 관리비 체납 액수를 손쉽게 파악하여 구분소유권 취득가액에서 이를 공제함으로써 체납관리비에 대한 부담을 간단히 해소할 수 있고, 또 전 소유자의 체납관리비를 납부한 경우에는 구상권을 행사하여 전 소유자로부터 이를 상환받을 수 있다. 따라서 이러한 규약의 규정은 재산권의 본질적 내용을 침해하지 아니하고 비례의 원칙에도 어긋나지 아니한다.

(5) 아울러 구분소유자의 특별승계인이 구분소유권을 취득함으로써 관리단에 가입하는 것은 곧 규약과 관리단집회의 기존 결의를 최소한 묵시적으로 승인한 것이라고 보아야 한다. 다수의견과 같이 특별승계인이 관리단의 구성원이 되는 것과는 별도로 규약을 명시적 또는 묵시적으로 승인하지 아니하면 규약의 효력이 특별승계인에게 미치지 아니한다고 보는 것은, 구분소유자 상호간의 이해관계를 조정함으로써 집합건물의 유지와 관리를 목적으로 하는 집합건물법의 입법 취지에는 물론 집합건물법 제42조 제1항에도 어긋난다.

다. (1) 다수의견은 집합건물법 제18조에 따라 구분소유자의 특별승계인에게 승계되는 채무의 범위가 공용부분에 관한 체납관리비에 한정된다고 보고 있다.

(2) 그러나 집합건물법 제18조에 따라 공용부분에 관한 관리비가 특별승계인에게 당연히 승계된다고 하더라도, 그 반대해석으로 전유부분에 관한 관리비가 특별승계인에게 승계되어서는 아니 되고 따라서 관리규약으로 특별

승계인이 이를 승계하는 규정을 둘 수 없다고 해석할 수는 없다. 관리비는 건물 전체의 유지·관리를 위하여 사용되고 건물의 전체 가치에 포함되거나 앞으로 사용하기 위한 재산으로서, 관리비의 징수는 집합건물의 유지와 관리를 위하여 반드시 필요하며, 구분소유자 중 일부가 관리비를 납부하지 아니하면 그것은 결국 다른 구분소유자들의 부담으로 돌아간다. 이러한 체납관리비의 징수방법 중 하나로 이 사건 아파트 관리규약과 같이 특별승계인으로 하여금 이를 승계하도록 하더라도, 특별승계인은 위에서 본 바와 같이 구분소유권 취득과정에서 그 부담을 쉽게 해소할 수 있으므로, 특별승계인에게 체납관리비 납부의무를 승계하도록 하는 것이 지나친 부담을 지우는 것이 아니다. 집합건물법 제18조는 특별승계인으로 하여금 전유부분에 관한 관리비를 승계하도록 할 수 없다는 근거규정이 될 수 없다.

라. 한편, 다수의견과 같이 전 소유자의 체납관리비 중 공유부분에 관한 것은 특별승계인에게 승계되거나 전유부분에 관한 것은 승계될 수 없다고 보는 경우, 공유부분과 전유부분에 관한 관리비의 명확한 구분이 어려워 또다른 분쟁을 일으킬 수 있고, 전 소유자로부터 전유부분에 관한 체납관리비의 징수가 사실상 불가능하여 그 부담이 관리비의 상승 등을 통하여 당해 전유부분과 아무런 관련이 없는 다른 구분소유자들에게 전가된다는 현실적인 문제도 발생한다.

마. 그러므로 이 사건 아파트의 전 소유자가 체납한 관리비는 공유부분과 전유부분을 구분하지 아니하고 전부 그 특별승계인인 원고에게 승계된다. 따라서 원심판결은 파기되어야 하지만, 전유부분에 관한 체납관리비는 특별승계인에게 승계되지 아니한다는 다수의견에는 찬동할 수 없다.

5. 대법관 조우제의 반대의견은 다음과 같다.

가. 머리말

(1) 이 사건에서의 논점은 집합건물 구분소유자의 특별승계인은 그 구분소유자의 미납관리비채무를 승계부담해야 하는가의 여부, 즉, 집합건물법 제42조 제1항과 공동주택관리령 제9조의 위임을 받은 이 사건 관리규약 제13조 또는 집합건물법 제18조의 규정이 그 채무부담의 근거가 될 수 있는가 하는 것이다.

본 견해는 그 규정들 중 집합건물법 제42조 제1항, 공동주택관리령 제9조, 그 관리규약 제13조가 그 채무부담의 근거가 된다고 하는 별개의견의 논거에 찬성하지 아니하면서 별개의견의 그 논거에 대한 반론에 있어서는 원심의 판단을 지지한 다수의견과 견해를 같이 하므로 여기에서 그 부분은 재론하지 아니하고 다만, 집합건물법 제18조의 부분에 관하여만 논의하고자 한다.

(2) 사법(사법)체계에서 법률관계의 변동, 특히 채무의 발생은 당사자의 법률행위에 의하거나 법률의 규정에 근거하여야 하고 그 중 법률의 규정을 근거로 삼는 경우에는 헌법 제23조, 제37조 등 관련규정의 정신에서 보아 그 근거조항의 내용과 한계가 명시된 규정에 의하여야 될 이치이다.

그런데 다수의견은 집합건물법 제18조에 근거하여 공유자의 특별승계인인 원고가 승계 전의 공유자가 미납한 공동주택관리비 중 공용부분에 관한 수액을 납부할 채무를 진다고 해석하며, 별개의견은 같은 규정에 근거하더라도 그 특별승계인이 공유부분의 관리비는 물론 전유부분의 관리비조차 납부할 채무를 진다고 한다.

그러나 본 의견은 그 제18조를 특별승계인의 채무부담의 근거가 되는 규정으로 삼을 수 없다고 보는바, 그것은 그 제18조의 해석론에서 그러한 결론이 나올 뿐만 아니라 관련 규정 등 제반 사정을 종합 검토할 때 그렇다고 판단되기 때문이다.

나. 다수의견과 별개의견의 논거에 대한 의문

(1) 집합건물법 제18조의 해석과 관련하여

(가) '공유자'의 해석

집합건물법 제10조 제1항은 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다고 하므로 공용부분의 공유자는 구분소유자를 가리키고 있다.

따라서 관리단이나 입주자대표회의 등(다음에는 '관리단'이라고만 쓴다)은 공유자에 해당되지 아니한다. 즉, 관리단은 구분소유자처럼 공용부분에 대한 지분권(제12조), 사용권(제11조, 다만 공동주택관리령 제3조 제5항의 예외 규정은 별론), 의결권(제15조)을 갖지 않으며 부담·수익(제17조)에도 참여할 지위에 있지 못하다.

집합건물법 제10조에 의하여 일부의 구분소유자만의 공유에 제공되는 것이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자만의 공유에 속하는 것인바, 이러한 일부 공용부분의 경우 관리단이 그 부분 공유자에 속하지 아니하는 것을 상정해 보면 그 점이 더욱 분명해진다.

나아가, 가령 관리단이 그 제18조의 공유자에 포함된다고 보아 다수의견처럼 관리단이 특별승계인에 대하여 공용부분 관리비의 납부를 청구할 권리가 생긴다고 한다면, 그 법문의 해석상 당연히 관리단 아닌 진정한 공유자인 구분소유자도 관리비 지급청구권을 가진다고 해석되어야 할 터이다.

그러나 구분소유자는 특별승계인에 대하여 자신에게 관리비를 지급하도록 청구할 근거는 갖지 못하는 것이고, 또한 관리단에게 관리비를 지급하라고 청구할 수도 없는 것이니(주택건설촉진법 제38조 제12항 참조), 구분소유자인 공유자는 그러한 지급청구를 할 권리가 없는 셈이 된다.

결국, 다수의견이나 별개의견의 해석론은 그 제18조가 거기에 명정된 진정한 공유자는 행사할 수 없는 권리를 그 규정상 공유자에 속하지도 아니하는 관리단만이 지급청구할 근거규정이 된다는 결론에 이르게 되는 것이다.

(나) '공용부분에 관한 채권'의 해석

관리비는 공용부분에 관한 것(청소비, 오물수거비, 소독비, 승강기유지비, 공용부분 난방비, 공용부분 급탕비, 수선유지비)과 일반관리비(인건비, 제사무비, 교통통신비, 제세공과금, 피복비, 교육훈련비, 차량유지비, 부대비용) 그리고 전유부분에 관한 것(전기료, 수도료, 하수도료, 세대난방료, 급탕료, TV수신료 등)으로 나눌 수 있는바(주택건설촉진법 제38조 제13항, 공동주택관리령 제15조 참조), 그 중 일반관리비는 공용부분에만 관한 것도 아니고 전유부분에만 관한 것도 아니어서 그것을 공유부분의 것과 전유부분의 것으로 구분한다는 것은 불가능하다.

이러한 실정임에도 그 제18조가 공용부분에 관한 관리비만을 특별승계인에게 부담시키려 한 근거조항이라고 새기는 다수의견의 해석은 입법자가 명확하게 구분될 수도 없는 수액만을 특별승계인에게 부담시키는 근거로서 그 조항을 설정하였다고 보는 결과로 되어 입법자의 의도와 맞지 않는 것이다.

(다) 그 제18조가 적용되는 구체적 사례와 입법 취지

일부 공용부분에 적용될 경우가 많을 것으로서 공용부분에 새로운 시설을 하거나 기존시설의 수리를 하는 때에는 공동주택관리령 제15조 제4항에 따라 거기에 든 비용을 관리단이 지출함이 통상이겠으나 긴급한 필요 등의 사유가 생겨 공유자 중의 1인이 대신 지급한 경우 그 공유자는 다른 공유자의 부담부분에 관하여 상환청구권을 취득할 것인바, 그 이후에 그 부담자의 특별승계인이 생긴 때에는 그 특별승계인은 장차 그 시설 등을 공유 사용할 본인이므로 그에게 전 소유자의 그 부담을 승계시켜도 부담한 취급이라고 할 수 없을 뿐더러 법률관계의 간명을 꾀할 필요성은 절실하므로 이 규정이 설정된 것으로 보인다.

이 규정에 따라 권리행사가 용이하게 되는 결과 공유자의 공용부분에 관한 채당 등 공유자의 협력이 촉진되어 공용부분의 관리가 더욱 원활해질 것이 예상되는바, 이 조항의 입법 취지에는 이러한 점도 포함되어 있다고 생각된다.

(2) 집합건물법 제27조 제1항, 제2항이 별도로 설정되어 있다는 사정과 관련하여

한편, 집합건물법 제27조는 제1항에서 관리단이 그의 재산으로 채무를 완제할 수 없는 때에는 구분소유자는 지분비율에 따라 관리단의 채무를 변제할 책임을 진다는 취지를 규정하고, 제2항에서 구분소유자의 특별승계인은 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 관하여도 책임을 진다는 취지를 규정하고 있다.

관리비채권은 전유부분, 공유부분의 것을 막론하고 관리단에 수입으로 귀속된다. 그리고 관리업무를 위하여 관리단이 한 행위에 따른 비용부담도 채무로서 관리단에 귀속된다.

관리단이 구분소유자에 대한 관리비를 징수한 끝에 무자력인 자나 관리비를 미납한 채 전유부분을 다른사람에게 양도하고 잠적한 자의 발생 등의 사유로 집행불능이 누적된 나머지 관리단이 제3자에 대하여 채무초과로 된 때에 대비하여, 그 제27조는 구분소유자 전원에게 지분비율에 따른 분할변제책임을 지우면서 특별승계인에게도 승계 전에 발생한 관리단의 채무에 대하여 같은 책임을 승계시키고 있다. 이 때 초과된 이 채무가 특별승계가 된 구분소유자의 것이든지 아니든지, 전유부분에 관한 것으로 생긴 것이든지 공용부분에 관한 것으로 생긴 것이든지 불문함은 물론이다.

이와 같이 관리단의 채무 중 변제능력을 초과하는 부분에 관하여 구분소유자 전원의 책임으로 돌리고 그의 원인이 된 특별승계인 개인에게 전 책임을 지우지 아니하는 그 제27조의 규정이 별도로 설정되어 있다는 사정을 상거할 때, 그 제18조의 규정이 관리단이 특별승계인에 대해 승계 전의 미납관리비 지급청구권을 행사할 수 있는 근거규정은 되지 못하는 것을 알 수 있게 된다.

다수의견이나 별개의견에 따르면 결과적으로 구분소유자의 특별승계인은 그 구분소유자의 관리단에 대한 채무에 대하여 전 책임을 지고 나서도 또 관리단의 변제불능채무에 대하여도 지분비율에 따른 분할책임을 져야 하는 실로 부당한 대우를 받게 된다.

(3) 유사입법례와의 대비해석의 면에서

우리 집합건물법과 유사한 입법례인 일본의 '건물의구분소유등에관한법률' 제7조 제1항은 우리 집합건물법 제18조와 같은 문안의 규정을 설정한 데다가 이어서 덧붙여 "관리자 또는 관리법인이 그의 직무 또는 업무를 행함에 있어 구분소유자에 대하여 갖는 채권에 대하여도 같다."고 명정하기 때문에 그 법제에서는 그 규정이 특별승계인의 채무부담 근거조항으로 해석되는 것이며, 반대로 입법 당시 유사한 조항을 의도적으로 설정하지 않은 것으로 보이는 우리법 규정에서는 같은 해석을 할 도리가 없을 것이다.

요컨대, 위의 제27조의 명문규정이 있는 반면 위의 제18조의 문면에서 관리단 관련 조항을 설정하지 아니한 입법 태도야말로 그 제18조의 규정은 관리단이 특별승계인에 대하여 관리비채권을 행사할 근거규정이 아님을 분명히 보여주는 것이라고 하겠다.

(4) 관련자 지위의 공평성의 면에서

관리비채무를 대납한 사람은 원채무자인 전(전)공유자에게 구상할 수 있음은 당연하다. 그런데 다수의견이나 별개의견처럼 해석하면 특별승계인이 전 공유자의 미납부 관리비를 납부한 후 전 공유자의 소재를 찾아내어 그 구상권을 행사하거나 소구하여야 할 것이다. 특히, 경매나 공매절차에 의한 특별승계인의 경우, 그러한 권리행사를 스스로 한다는 것이 용이하지 아니함은 쉽게 짐작된다.

반면에, 관리단은 전 공유자의 전출 등 사항을 파악하고 있어 그의 전출소재지 등 관련정보를 보유하고 있을 뿐만 아니라 재판상, 재판 외에서 그러한 업무를 본무로 삼는 관리인이 선임되어 있어서 (집합건물법 제25조 제1항, 공동주택관리령 제3조 제1항 참조) 그 징수업무처리가 용이하므로 구상권행사의 실제에서의 공평성으로 보아도 다수의견과 별개의견의 해석은 부당하다고 여겨지는 것이다.

다. 맺는말

요컨대, 우리 집합건물법은 승계 전의 구분소유자의 미납관리비를 공용부분의 것이든지 전유부분의 것이든지 묻지 않고 그의 특별승계인에게 개별적으로 채무부담 지우지 아니하되, 관리단의 재산으로 변제불능의 결과가 야기될 때에야 구분소유자 전원에게 분할변제책임을 지우는 제도를 택하고 있는 것이다.

집합건물에서의 다수거주자의 원활한 공동생활을 규율하기 위하여 관리비채권의 징수확보에 의한 해결의 필요성은 수긍되고 그를 위한 해결책으로서 제시된 다수의견이나 별개의견 해석론상의 의중을 이해 못하는 바는 아니나, 별개의견이나 다수의견처럼 관리규약 제13조나 집합건물법 제18조를 특별승계인에 대하여 승계 전 공유자의 관리비채무를 부담시키는 근거규정으로 풀이하는 경우에는 일면의 구체적 타당성에 치중한 나머지 위헌적 소지가 우려되는 등으로 법적 안정성을 해치게 된다고 보아 본 의견은 그 견해들에 동조하지 아니하는 것이다.

그러므로 원심의 판단은 옳고, 피고의 상고는 공유부분 관리비 부분이나 전유부분 관리비 부분을 가릴 것 없이 전부 기각됨이 마땅하다.