



【판시사항】

- [1] 집합건물의 전 입주자가 체납한 관리비가 관리규약의 정함에 따라 그 특별승계인에게 승계되는지 여부(=공용부분에 한하여 승계)
- [2] 공용부분 관리비에 대한 연체료가 특별승계인이 승계하여야 하는 공용부분 관리비에 포함되는지 여부(소극)
- [3] 민법 제163조 제1호에서 3년의 단기소멸시효에 걸리는 것으로 규정한 '1년 이내의 기간으로 정한 채권'의 의미 및 1개월 단위로 지급되는 집합건물의 관리비채권이 이에 해당하는지 여부(적극)

【참조조문】

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조, 제28조 제3항, 제42조 제1항
- [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제18조
- [3] 민법 제163조 제1호

【참조판례】

- [1][2] 대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결(공2006하, 1397) / [1] 대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결(공2001하, 2258) / [3] 대법원 1980. 2. 12. 선고 79다2169 판결(공1980, 12649)
대법원 1996. 9. 20. 선고 96다25302 판결(공1996하, 3145)

【전문】

【원고, 상고인】 원고 주식회사 (소송대리인 법무법인 산하 담당변호사 오민석)

【피고, 피상고인】 피고 주식회사 (소송대리인 변호사 김용섭)

【원심판결】 대전고법 2005. 10. 7. 선고 2005나3449 판결

【주문】

상고를 기각한다. 상고비용은 원고가 부담한다.

【이유】

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 이를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 체납관리비의 승계 범위에 관하여

집합건물의 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 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(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 제1항의 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 공유자간의 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, 집합건물의 특별승계인은 전 입주자의 체납관리비 중 공용부분에 관하여는 이를 승계하여야 한다고 봄이 타당하다 (대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결 참조). 원심은 그 채용 증거들을 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 부동산의 특별승계인인 피고는 이 사건 부동산이 속한 집합건물의 관리규약에 불구하고 전전 입주자인 소외 주식회사의 체납관리비 중 공용부분에 관한 관리비만을 승계하고 전유부분에 관한 관리비는 승계하지 않는다고 판단하였다. 기록과 위 법리에 비추어 보면 원심의 이러한 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 집합건물법의 해석에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 연체료의 승계 여부에 관하여

관리비 납부를 연체할 경우 부과되는 연체료는 위약벌의 일종이고 집합건물의 특별승계인이 전 입주자가 체납한 공용부분 관리비를 승계한다고 하여 전 입주자가 관리비 납부를 연체함으로 인해 이미 발생하게 된 법률효과까지 그대로 승계하는 것은 아니므로, 공용부분 관리비에 대한 연체료는 집합건물의 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결 참조).

원심은 이 사건 부동산의 전전 입주자인 소외 주식회사가 체납한 관리비에 대하여 이미 발생한 연체료는 이 사건 부동산이 속한 집합건물에 대한 관리규약의 규정에도 불구하고 이 사건 부동산의 특별승계인인 피고에게 승계된다고 볼 수 없다고 판단하였다. 기록과 위 법리에 비추어 보면 원심의 이러한 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 승계되는 체납관리비의 범위에 관한 법리오해, 소유권 승계 이후의 연체료(원고가 이에 대하여 별도로 지급을 구하지 아니한 것은 기록상 명백하다.)에 관한 심리미진 등의 위법이 없다.

3. 소멸시효에 관하여

가. 민법 제163조 제1호에서 3년의 단기소멸시효에 걸리는 것으로 규정한 '1년 이내의 기간으로 정한 채권'이란 1년 이내의 정기로 지급되는 채권을 말하는 것으로서 (대법원 1996. 9. 20. 선고 96다25302 판결 참조) 1개월 단위로 지급되는 집합건물의 관리비채권은 이에 해당한다고 할 것이다.

그렇다면 같은 취지에서 피고의 소멸시효 항변을 일부 인정한 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 관리비채권의 법적 성격에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

나. 기록에 의하면, 피고가 원고의 직원과 2004. 1.경 체납관리비를 법원의 판결에 의거하여 정리하기로 합의한 사실, 피고가 이 사건 부동산을 취득하기 이전에 전전 소유자의 체납관리비가 존재하는 것을 알았던 사실을 각 인정할 수 있으나, 그것만으로는 피고가 원고에게 소멸시효의 이익을 포기하였다거나 피고의 소멸시효 항변이 신의성실의 원칙에 반하거나 권리남용에 해당한다고 볼 수 없으므로, 이를 이유로 원심판결에 판단누락, 심리미진, 석명권 불행사, 신의칙과 권리남용에 관한 법리오해 등의 위법이 있다는 취지의 상고이유의 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결 론

그러므로 상고를 기각하고, 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.