

[변호인들] 관리비 무서워 경매받기 힘든 이유

조국환 | 승인 2024.11.21 16:33

부동산 투자에 대한 관심들이 많아졌고, 시세보다 저렴하게 부동산을 취득할 수 있는 방법인 경매에 대한 관심도 자연스럽게 많아졌다. 권리분석이 꼭 필요한 부분 중 '체납관리비'는 큰 문제가 될 수 있다.

집합건물법, 무서운 법이다. 대법원은 아파트의 관리단이 1998년 1월부터 아파트가 경매된 12월까지 전 소유자가 체납한 관리비를 아파트의 경락인에게 청구한 사건에 관하여, 경락인이 실제 채무자인 직전 소유자의 특별승계인에 해당하므로 체납한 1년의 공용부분에 대한 관리비가 그대로 승계가 된다고 판단(2001년 9월 20일 선고 2001다8677 전원합의체 판결 참조)하였다.

그러나 특별승계인에 대한 위 법리는, 관리비체납 사실 등이 공시되거나 공식적으로 확인할 길이 없는 상황에서 매우 부당한 결과를 만들 수 있고, 특히 마지막 취득자가 나타나기 전까지 특별승계인들이 다수인 경우에는 더 큰 문제로 비화될 수 있다.

예를 들어 전 소유자가 관리비를 체납한 채 경매로 넘어간 집합건물을 경락받은 후 그 상태에서 다시 경매된 경우, 취득자가 부담하는 비용은 체납관리비, 그 이자 그리고 그 이전 소유자의 체납관리비를 합산한 것이 된다. 만약 수년 전 소유자의 관리비 체납사실을 알지 못했다면, 알지 못한 것에 대하여 과실이 없었더라도 집합건물법 제18조에 의하여 모든 공용관리비 및 이에 대한 지연이자를 떠안게 되는 것이다.

이는 건물의 관리주체인 관리단이 제때 관리비를 징수하지 못하여 체납된 관리비가 늘어나면서 발생한 손해까지도 특별승계인에게 책임지게 하는 결과를 가능하게 한다.

승계를 인정하더라도 그 범위판단에 대한 기준이 필요하다. 관리비가 공용부분인지는 입증책임이 관리단에 있는데, 대법원은 "집합관리법 제18조의 입법취지에 비추어 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이 아니라면, 모두 이에 포함되는 것으로 봄이 상당하다" (대법원 2006년 6월 29일 선고 2004다3598, 3604 판결 참조)고 하



여 구분이 어려운 경우에는 모두 공용부분의 비용으로 보아 관리단의 입증책임을 완화하여, 특별승계인인 경락인에게 관리단이 입증하지 못한 비용까지 부담하도록 하여 불측의 손해가 커지는 결과가 발생하고 있다.

권리분석은 매수인의 몫이다. 그러나 관리비징수는 관리단의 몫이며, 공용부분 해당성에 대한 입증책임도 관리단의 몫이다. 체납관리비를 특별승계인에게 지급하도록 하는 입법취지를 고려하더라도, 공용부분인지에 대한 입증책임에 대한 부분 그리고 금액의 확정여부에 있어 체납기간과 소유자 변경 횟수 등을 고려하여 합리적으로 그 부담 범위를 정할 수 있는 기준을 세우는 것이 필요하다고 생각된다.

조국환 법무법인 케이디앤파트너스 수원 대표변호사



조국환