

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2025다214722(본소) 관리비

2025다214723(반소) 관리비

원고(반소피고), 상고인

원고(반소피고)

소송대리인 법무법인 청풍로펌

담당변호사 류성용

피고(반소원고), 피상고인

○○○관리단

소송대리인 변호사 유영준

원 심 판 결 대전고등법원 2025. 6. 19. 선고 (청주)2024나51060(본소), (청주)2024
나51077(반소) 판결

판 결 선 고 2025. 12. 11.

주 문

원심판결의 본소 및 반소에 관한 원고(반소피고) 패소 부분 중 원고(반소피고)의 소유
권 취득 이후 발생한 관리비 33,182,847원에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대

전고등법원에 환송한다.

이 유

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 집합건물인 원심 판시 이 사건 건물의 구분소유자들로 구성된 관리단이고, 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 2022. 11. 28. 임의경매절차에서 이 사건 건물 중 제6층 제601호, 제7층 제701호(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)를 매수한 구분소유자이다.

나. 피고의 규약 제44조 제10항 단서는, 관리비를 3회 이상 계속하여 연체한 입주자(사용자, 소유자)에 대하여는 단전, 가스공급 중단, 주차통제, 폐문 조치를 할 수 있고, 후임 입주자가 전임 입주자의 미납 관리비 납부의무를 승계하는 것으로 정하고 있다. 또한 이 사건 건물의 구분소유자들은 2018. 7. 21. 열린 관리단 총회 회의에서 '이후 관리비를 당월 치라도 못 낼 경우 단전·단수 조치를 하고 엘리베이터·주차장 이용을 할 수 없다.'는 결의를 하였다.

다. 이 사건 부동산의 종전 구분소유자는 2019년경부터 관리비를 납부하지 않았고, 원고의 소유권 취득 직전 36개월 동안 공유부분 관리비 142,584,570원을 체납하였다.

라. 피고는 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 무렵부터 원고에게 종전 구분소유자가 체납한 공유부분 관리비의 납부를 요구하였다. 그리고 피고는 위 체납관리비를 납부하지 않은 원고에 대해 원고의 소유권 취득일인 2022. 11. 28.부터 2023. 8. 8.까지 엘리베이터와 주차장 사용을 금지하고 이 사건 부동산에 전기를 공급하지 않았으

며, 이 사건 부동산에 설치된 잠금장치를 2023. 2. 15.경 해제하는 등 이 사건 부동산에 관하여 폐문, 단전, 엘리베이터 및 주차장 사용금지 조치(이하 '이 사건 각 조치'라 한다)를 하였다.

마. 원고는 본소에서 종전 구분소유자가 체납한 142,584,570원 및 원고의 소유권 취득 이후 이 사건 각 조치 기간에 발생한 33,182,847원 등 합계 175,767,417원의 공유부분 관리비 채무가 존재하지 않는다는 확인을 구하고, 피고는 반소에서 위 공유부분 관리비 및 그 지연손해금의 지급을 구한다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같이 이 사건 각 조치는 피고의 규약에 근거한 것으로 이 사건 부동산의 규모나 전체 건물에 대한 면적 비율, 미납되어 있던 관리비의 기간과 액수, 미납 관리비 납부를 거부한 원고의 태도 등에 비추어 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성을 벗어난 위법한 행위라고 보기 어렵다는 이유로, 원고의 소유권 취득 이후 이 사건 각 조치가 이루어진 기간에 대한 관리비는 발생하지 않았다는 원고 주장을 배척하였다.

3. 대법원의 판단

원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 받아들이기 어렵다.

가. 집합건물의 관리단 등 관리주체의 단전·단수 및 엘리베이터 운행정지 등의 조치가 적법하기 위해서는 그 조치가 관리규약을 따른 것이었다는 점만으로는 부족하고, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어야 한다. 따라서 집합건물의 관리단 등 관리주체의 위와 같은 단

전·단수 및 엘리베이터 운행정지 등의 조치가 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성을 구비하지 못하여 불법적인 사용방해행위로 인정될 경우, 그로 인하여 건물의 구분소유자나 임차인이 그 건물을 사용·수익하지 못하였다면 그 구분소유자나 임차인으로서 관리단에 대하여 그 기간 동안 발생한 관리비채무를 부담하지 않는다고 봄이 상당하다[대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598(본소), 2004다3604(반소) 판결, 대법원 2015. 2. 26. 선고 2012다76713(본소), 2012다76720(반소) 판결 등 참조].

나. 앞서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 보면, 피고가 원고의 소유권 취득 이후 취한 이 사건 각 조치는 원고에 대한 불법적인 사용방해행위에 해당한다고 볼 여지가 크다.

1) 피고의 규약에 따라 이 사건 건물의 새로운 구분소유자가 종전 구분소유자의 공용부분 관리비 납부의무를 승계하더라도 종전 구분소유자의 관리비 연체로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니어서, 원고가 이 사건 부동산의 구분소유권을 취득하였다는 점만으로 승계된 공용부분 관리비의 지급을 연체하였다고 볼 수는 없다(위 대법원 2004다3598, 3604 판결 참조). 따라서 피고가 종전 구분소유자의 공용부분 관리비 연체를 들어 곧바로 새로운 구분소유자인 원고에 대해 이 사건 부동산의 사용을 방해하는 이 사건 각 조치를 취한 것은 관리규약이나 총회 결의에 따른 적법한 행위에 해당한다고 할 수 없다.

2) 피고는 원고의 소유권 취득일 무렵부터 위법하게 이 사건 각 부동산의 사용을 방해하였을 뿐만 아니라, 원고에게 종전 구분소유자의 미납 관리비로 약 3억 8,000만 원 내지 3억 9,000만 원의 금액을 제시하며 그 납부를 요구하기도 하였다(갑 제15, 16호 증). 원고가 이를 다투며 미납 관리비의 지급을 거부하던 중 피고의 관리규약이나 총회

결의에서 정한 관리비 연체 요건이 충족되었다고 하더라도, 그러한 사정만으로는 종전부터 계속되어 오던 피고의 위법한 이 사건 각 조치가 적법한 행위로 변경되었다고 인정하기 어렵다.

다. 그런데도 원심은 원고가 종전 구분소유자의 관리비 미납에 따른 법률효과까지 승계한다는 잘못된 전제에서, 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 각 조치에 대해 피고의 규약에 근거한 관리행위로서 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성을 인정할 수 있다고 보아 원고의 이 부분 주장을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 관리주체에 의한 사용방해행위의 위법성에 관한 법리를 오해한 나머지 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

원심판결의 본소 및 반소에 관한 원고 패소 부분 중 원고의 소유권 취득 이후 발생한 관리비 33,182,847원에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 마용주

 대법관 노태악

주 심 대법관 서경환

대법관 신숙희