

대 구 지 방 법 원

판 결

사 건 2012가단30219 채납관리비
원 고
피 고
변 론 종 결 2013. 8. 22.
판 결 선 고 2013. 9. 26.

주 문

1. 피고는 원고에게 34,418,743원 및 그 중 28,909,049원에 대하여는 2010. 5. 24.부터, 5,509,694원에 대하여는 2012. 6. 18.부터 각 2013. 9. 26.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/3은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 48,729,000원 및 그 중 31,937,369원에 대하여는 2010. 5. 24.부터, 16,971,631원에 대하여는 2012. 6. 18.부터 각 이 사건 청구취지 및 원인정정서 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지

급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 대구 북구 소재 이 사건 상가의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이고, 피고는 2010. 5. 24.부터 2012. 6. 4.까지 이 사건 상가 중 이 사건 점포의 구분소유자였던 자이다.

나. 이 사건 관리규약 중 관리비에 관한 주요 규정

원고가 제정한 이 사건 상가에 관한 관리규약(이하 '이 사건 관리규약'이라고 한다) 중 관리비에 관한 주요 규정의 내용은 다음과 같다.

제27조 관리비

(2) 관리비는 공동관리비와 개인부담관리비로 구분하되 그 구성내역은 다음 각 호와 같다.

① 공동관리비

가. 일반관리비, 나. 냉·난방비, 다. 공동전기료, 라. 공동수도료, 마. 청소비,
바. 오물수거비, 사. 소독비, 아. 수선유지비, 자. 선전, 광고 등 판촉 공동행사 경비,
차. 기타 각 점포별로 부과할 수 없는 일체의 관리유지비

② 개인부담관리비

가. 각 점포별 사용 전기료, 나. 각 점포별 사용 수도료, 다. 각 점포별 사용 가스료,
라. 기타 각 점포별 사용 또는 이용한 량을 계측할 수 있는 일체의 관리유지비

(3) 관리비는 매월 1일부터 말까지 1개월간 사용한 량을 기준으로 부과징수한다.

(6) 관리비를 체납한 점포주 등에 대하여는 다음 기준에 따라 관리비의 10% 범위 내에 해

당하는 연체료를 따로 부과할 수 있으며, 공동시설물의 이용제한 등 필요한 조치를 할 수 있다.

연체기간	1개월	2개월	3개월 초과
연체요율	5%	7%	10%

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고 주장의 요지

피고는 원고에게 ① 이 사건 점포의 전 구분소유자가 2008. 12. 1.부터 2010. 5. 23.까지 체납한 관리비 합계 28,909,049원 및 이에 대한 연체료 3,028,320원, ② 피고가 2010. 5. 24.부터 2012. 6. 4.까지 체납한 관리비 합계 15,377,141원 및 이에 대한 연체료 1,414,490원¹⁾ 합계 48,729,000원(= 28,909,049원 + 3,028,320원 + 15,377,141원 + 1,414,490원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

1) 이 사건 점포의 전 구분소유자에게 부과되었던 관리비 중 층별공동전기료 부분은 실제로 전유부분 관리비에 해당하는 것이므로 피고가 이를 승계하여 납부할 의무가 없다.

2) 이 사건 점포의 전 구분소유자에게 부과되었던 관리비에 대한 연체료 부분도 피고가 이를 승계하여 납부할 의무가 없다.

3) 피고가 2010. 7. 12. 원고에게 납부하였던 10,000,000원 등 피고가 이 사건 점

1) 다만, 원고가 구하는 체납관리비에 대한 연체료에는 이 사건 소제기 당시 이행기가 도래하지 아니한 2012. 5.분 관리비 966,760원에 대한 연체료 부분은 빠져있다.

포의 구분소유권을 취득한 이후 납부한 관리비는 피고에게 변제이익이 많은 달의 관리비채무, 즉 납부일을 기준으로 최근에 발생되어 소멸시효가 나중에 완성되는 관리비채무에 우선적으로 충당되어야 한다.

4) 피고는 이 사건 점포 면적의 1/5 정도만 영업에 이용하였음에도 원고는 매월 이 사건 점포 전체 면적을 대상으로 전기세를 부과하는 등 관리비를 부당하게 과다하게 책정하여 부과하였으므로 이에 해당하는 부분은 납입할 의무가 없다.

3. 판단

가. 피고가 구분소유권을 취득하기 이전에 발생한 채납관리비 및 연체료 청구 부분에 대한 판단

1) 피고가 구분소유권을 취득하기 이전에 발생한 채납관리비

가) 살피건대, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제18조에서는 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다고 규정하고 있는데, 이는 집합건물의 공용부분은 전체 공유자의 이익에 공여하는 것이어서 공동으로 유지·관리되어야 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 하기 위하여 특별규정이라고 할 것인데(대법원 2001. 9. 20. 선고 2001다8677 전원합의체 판결 참조), 갑 제4호증의 1 내지 19의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2008. 12. 1.부터 2010. 5. 23.까지 이 사건 점포에 대하여 부과된 관리비는 합계 28,909,049원인 사실, 위 관리비의 구체적인 항목은 인건비, 경비용역비, 청소비, 일반관리비, 소독비, 승강기유지비, 쓰레기수거비, 수선유지비, 공동온

수비, 냉난방비, 층별공동전기료, 공동전기료, 공동수도료, 전력기금 등 공동관리비 명목의 금원인 사실, 피고는 2010. 5. 24. 이 사건 점포의 구분소유권을 취득한 사실 등을 인정할 수 있는바, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 점포의 특별승계인인 피고는 전 구분소유자에게 부과되었던 합계 28,909,049원의 공유부분에 관한 관리비 채무를 승계하였다고 할 것이므로, 원고에게 위 승계 관리비 28,909,049원 및 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고는 전 구분소유자에게 부과되었던 관리비 중 층별공동전기료 부분은 실제로 전유부분 관리비에 해당하는 것이라고 주장하므로 이에 관하여 본다.

살피건대, 을 제2, 11 내지 14호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 관리비 부과항목 중 층별공동전기료 부분에 이 사건 점포의 조명에 관한 전기료 등 이 사건 점포의 영업활동을 위해 사용한 전기료 부분이 포함되어 있는 것으로 보이는 점, ② 이 사건 점포 안에는 이 사건 점포 조명에 대한 전원 스위치가 있어서 이 사건 상가 1층 전체의 전원과 분리하여 이 사건 점포의 전원을 끄고 켜는 것이 가능한 점 등에 비추어 보면 원고의 관리비 부과항목 중 층별공동전기료 부분에는 전유부분과 관련된 관리비가 일부 포함되어 있는 것으로 보이기는 하다.

한편, 부과된 관리비가 공용부분에 관한 관리비인지 여부는 개개의 관리비 항목의 성질 및 그 구체적 사용내역에 따라 판단되어야 할 것이나, 여기서 말하는 공용부분 관리비에는 집합건물의 공용부분 그 자체의 직접적인 유지·관리를 위하여 지출되는 비용뿐만 아니라, 전유부분을 포함한 집합건물 전체의 유지·관리를 위해 지출되는 비용 가운데에서도 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리

해야 할 필요가 있어 이를 일률적으로 지출하지 않으면 안 되는 성격의 비용은 그것이 입주자 각자의 개별적인 이익을 위하여 현실적·구체적으로 귀속되는 부분에 사용되는 비용으로 명확히 구분될 수 있는 것이 아니라면, 모두 이에 포함되는 것으로 봄이 상당하다고 할 것인데(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결 참조), 갑 제3, 7, 8호증, 을 제11, 12, 13호증의 각 기재, 증인 김황진의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 상가의 1층에는 61개의 점포가 있지만, 각 점포가 벽으로 구분됨 없이 지정된 장소에 상품을 진열하여 판매하는 방식으로 영업을 하는 이른바 오픈매장 형식으로 되어 있어 관리실에서 냉난방, 조명, 에스컬레이터, 소방시설 등과 관련된 전체 전기 사용을 통제하는 형태로 되어 있으며, 각 점포별 전기 계량기는 설치되어 있지 아니한 점, ② 관리비 중 층별공동전기료는 조명, 냉난방, 공기순환, 에스컬레이터, 소방시설 등에 대한 전기사용료로 구성되어 있는데, 조명은 매장, 출입구 복도, 계단, 점포 사이의 공간, 기타 층 내에 있는 일체의 조명을 포함하고 있는 점, ③ 오픈매장으로 운영되는 이 사건 상가 1층의 특성상 매장에 대한 조명도 특정 매장만을 위한 조명이라고 단정하기 어렵고, 인근 매장, 복도 등을 밝히기 위한 목적도 있는 것으로 보이는 점(이 사건 관리규약 제24조에는 '점포주 등은 대표단의 사전승인없이 임의로 상가를 폐점 또는 휴업할 수 없으며, 부득이한 사정으로 폐점 또는 휴업하고자 할 경우 대표단의 별도 승인을 받아야 한다'고 규정하여 폐점이나 휴업을 통한 임의적인 소등을 금지하고 있다), ④ 이 사건 상가의 구조 및 운영방식에 비추어 볼 때 층별공동전기료 중 특정 매장만을 위한 부분을 명확하게 구분하여 따로 계측할 수도 없고, 달리 이를 따로 분리하여 산정할 수 있는 방법도 없는 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 상가의 관리비 중 층별공동전기료는 전유부분을 포

함한 집합건물 전체의 유지·관리를 위해 지출되는 비용 가운데에서도 입주자 전체의 공동의 이익을 위하여 집합건물을 통일적으로 유지·관리해야 할 필요가 있어 이를 일률적으로 지출하지 않으면 안 되는 성격의 비용으로서 공용부분 관리비라고 봄이 상당하다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고가 구분소유권을 취득하기 이전에 발생한 체납관리비에 대한 연체료

원고는 피고가 구분소유권을 취득하기 이전에 발생한 관리비에 대한 연체료 부분까지 피고가 승계함을 전제로 연체료 3,028,320원을 구하고 있으나, 관리비 납부를 연체할 경우 부과되는 연체료는 위약벌의 일종이고, 전 구분소유자의 특별승계인이 체납된 공용부분 관리비를 승계한다고 하여 전 구분소유자가 관리비 납부를 연체함으로 인해 이미 발생하게 된 법률효과까지 그대로 승계하는 것은 아니라 할 것이어서, 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다고 할 것이므로(대법원 2006.6.29. 선고 2004다3598,3604 판결 참조), 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 발생한 체납관리비 및 연체료 청구 부분에 대한 판단

1) 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 납부한 관리비의 충당 순서

가) 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 납부한 관리비가 원고가 고지한 당해 월 관리비와 동일한 금액일 경우 해당 월 관리비에 충당됨은 당사자 사이에 다툼이 없다(예컨대, 갑 제4호증의 36 내지 39, 을 제6호증의 4 내지 8의 각 기재에 의하면, 2011. 10분 관리비 1,265,270원, 2011. 11.분 관리비 1,317,020원, 2011. 12.분 관리비 1,302,080원, 2012. 1.분 관리비 1,498,920원은 피고가 해당 월 관리비와 동일한 금액

으로 모두 납부한 사실을 인정할 수 있다).

나) 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 납부한 관리비가 원고가 고지한 당해 월 관리비와 동일한 금액이 아니라고 하더라도, 원고의 해당월 관리비 고지서와 다음 달 관리비 고지서의 기재를 종합하여 볼 때 해당 월 관리비에 충당되었음이 명백한 경우에는 피고가 납부한 관리비 중의 일부를 해당 월 관리비에 충당한다는 원고의 지정이 있었던 것으로 봄이 상당하다(예컨대, 갑 제4호증의 39, 40, 41, 42, 을 제6호증의 9, 10, 11의 각 기재에 의하면, 2012. 3. 4, 5월 관리비 고지서에 지난달 관리비에 대한 연체료가 가산되지 아니한 사실을 인정할 수 있는바, 피고가 2012. 3. 19. 납부한 1,300,000원은 2012. 2.분 관리비 1,237,060원에, 2012. 4. 18. 납부한 3,000,000원은 2012. 3.분 관리비 1,053,350원에, 2012. 5. 18. 납부한 2,000,000원은 2012. 4.분 관리비 986,420원에 우선적으로 지정충당된 것으로 봄이 상당하다).

다) 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 납부한 관리비가 원고가 고지한 당해 월 관리비와 동일한 금액이 아니면서, 원고의 관리비 고지서를 종합하여 보더라도 어떠한 관리비에 충당되었음이 명백하지 아니한 경우에는 민법 제477조의 규정에 따라 법정변제충당된다고 할 것이다. 법정변제충당순서에 관하여 구체적으로 보건대, 피고가 전 구분소유자로부터 승계받은 관리비와 피고에게 직접 부과된 관리비는 모두 이행기가 도래한 채무이므로 민법 제477조 제2호에 따라 채무자에게 변제이익이 많은 채무에 충당된다고 할 것인데, 종전 구분소유자와 피고가 중첩적으로 책임을 지는 채무인 전 구분소유자로부터 승계받은 관리비채무²⁾보다는 피고가 단독으로 책임을 지는 채무

2) 집합건물법상의 특별승계인은 집합건물법 제18조에 따라 집합건물의 공용부분에 대한 유지·관리에 소요되는 비용의 부담의무를 승계한다는 점에서 채무인수인으로서의 지위를 갖는데, 집합건물법의 입법 취지와 채무인수의 법리에 비추어 보면 구분소유권이 순차로 양도된 경우 각 특별승계인들은 이전 구분소유권자들의 채무를 중첩적으로 인수한다고 봄이 상당하므로, 현재 구분소유권을 보유하고 있는 최종 특별승계인뿐만 아니라 그 이전의 구분소유자들도 구분소유권의 보유 여부와 상관없이 공용부분에 관한 종전 구분소유자들의 채납관리비채무를 부담한다고 보아야 한다(대법원 2008. 12. 11. 선고 2006다50420 판

인 피고에게 직접 부과된 관리비채무가 피고에게 더 변제 이익이 많다고 할 것이므로³⁾, 피고가 납부한 관리비는 피고에게 직접 부과된 관리비채무에 우선 충당되고 남는 것이 있으면 전 구분소유자로부터 승계받은 관리비채무에 충당된다고 할 것이다.

라) 원고는 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 납부한 관리비 중 2010. 7. 12. 자 10,000,000원 등과 같이 원고가 고지한 당해 월 관리비와 무관한 금액의 경우 전 구분소유자로부터 승계된 관리비에 지정충당되었다고 주장하나, 갑 제4호증의 1 내지 43의 각 기재, 증인 김황진의 일부 증언, 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 지정변제충당은 상대방에 대한 의사표시로써 하도록 되어 있는 점(민법 제476조 제3항), ② 피고는 2010. 5. 24. 이 사건 점포의 구분소유권을 취득하고 원고로부터 2010. 6.분 관리비 1,458,460원 및 전월미납관리비 46,428,950원의 납입 고지를 받은 이후 2010. 7. 12. 원고에게 10,000,000원을 납부하였는데, 납부 당시 위 금원의 충당방법에 대한 의사표시를 한 사실은 없는 점, ③ 원고 또한 위 10,000,000원을 납부받을 당시 위 금원의 충당방법에 대하여 피고에게 의사표시를 한 사실은 없는 것으로 보이는 점, ④ 원고가 피고에게 통지한 2010. 7.분 관리비 고지서에도 당월 관리비 1,813,320원, 전월미납관리비 37,887,410원으로 표시되어 있을 뿐 위 10,000,000원이 피고가 이 사건 점포의 전 구분소유자로부터 승계받은 공용부분 관리비와 피고에게 직접 부과된 관리비 중 어떠한 채무에 충당되었는지를 확인할 수 있는 기재가 없는 점, ⑤ 피고도 2010. 8.경 위 2010. 7.분 관리비 1,813,320원만을 납부하였을 뿐 위 10,000,000원이 2010. 5. 24. 이전의 관리비에 충당되었음을 전제로 2010. 6.분을 따로

결 등 참조).

3) 특별한 사정이 없는 한, 변제자가 타인의 채무에 대한 보증인으로서 부담하는 보증채무는 변제자 자신의 채무에 비하여, 연대채무는 단순채무에 비하여, 각각 변제자에게 그 변제의 이익이 적다고 보아야 한다(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다55543 판결 등 참조).

납부한 사실은 없는 점, ⑥ 김황진의 증언에 의하더라도 위 10,000,000원이 구체적으로 몇 월분 체납관리비 변제조로 계산할 것인지를 피고와 이야기한 사실은 없는 것으로 보이는 점(김황진의 일부 증언 중 위 10,000,000원을 최초 체납된 관리비부터 정리한 것으로 하였다는 부분은 사후에 김성진이 원고 측의 자료를 보고 알게 된 내용일 뿐이고, 김황진이 실제로 위 10,000,000원의 납입 당시 피고와 그 충당방법에 관한 이야기를 하였거나 이를 목격한 사실은 없는 것으로 보인다), ⑦ 피고가 2010. 7. 12. 이후 관리비를 납입하면서도 그 충당방식에 관하여 특별한 지정이 있었던 것으로 보이지 않는 점 등에 비추어 볼 때, 피고가 구분소유권을 취득한 이후에 납부한 관리비의 충당에 관하여 원고 주장과 같은 충당이 있었음을 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

마) 피고는 소멸시효가 늦게 완성되는 관리비가 피고에게 변제이익이 크므로 먼저 충당되어야 한다고 주장하나, 일반적으로 이행기가 먼저 도래하는 채무가 소멸시효도 먼저 완성되게 되는데, 소멸시효가 나중에 완성되는 채무가 채무자에게 변제이익이 크다고 해석하게 되면 채무의 이행기 도래의 선후에 따라 그 변제이익이 달라지지 않음을 전제로 한 민법 제477조 제3호와 모순되게 되는 점 등에 비추어 볼 때, 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고가 이 사건 점포의 소유권을 취득한 이후 발생한 체납관리비

피고가 이 사건 점포의 소유권을 취득한 이후 2010. 5. 24.부터 2012. 6. 4.까지 발생한 관리비 중 체납관리비의 액수는 아래에서 보는 바와 같이 합계 5,096,700원(= 4,129,940원 + 966,760원)인바, 피고는 원고에게 이를 지급할 의무가 있다.

(가) 2010. 5. 24.부터 2010. 6. 30.까지 발생한 관리비 중 체납관리비

살피건대, 갑 제4호증의 19, 20의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 점포에 관하여 2010. 5. 24.부터 2010. 5. 31.까지의 관리비로 279,791원⁴⁾, 2010. 6.분 관리비로 1,458,460원이 발생한 사실을 인정할 수 있다.

그런데, 피고는 원고에게 2010. 7. 12. 10,000,000원을 관리비로 납입한 사실은 다툼이 없는바, 앞서 살펴본 총당순서에 비추어 볼 때, 피고가 2010. 7. 12. 납입한 관리비 10,000,000원은 보다 변제 이익이 많은 2010. 5. 24.부터 2010. 5. 31.까지의 관리비 279,791원 및 2010. 6.분 관리비 1,458,460원 합계 1,738,251원에 먼저 총당되고, 나머지 8,261,749원이 전 구분소유자로부터 승계받은 관리비 중 이행기가 먼저 도래한 관리비에 순차로 총당되었다고 봄이 상당하다⁵⁾.

따라서 2010. 5. 24.부터 2010. 6. 30.까지 발생한 관리비 중 체납관리비는 없다.

(나) 2010. 7. 1.부터 2012. 4. 30.까지 사이에 발생한 관리비 중 체납관리비

살피건대, 갑 제4호증의 21 내지 43의 각 기재에 의하면, 2010. 7.분 관리비 고지서에 전월 미납관리비가 37,887,410원, 2012. 5.분 관리비 고지서에 전월미납관리비가 42,017,350원으로 기재되어 있는바, 2010. 7. 1.부터 2012. 4. 30.까지 사이에 발생한 관리비 중 피고가 체납한 관리비는 4,129,940원(= 42,017,350원 - 37,887,410원)이다⁶⁾.

(다) 2012. 5. 1.부터 2012. 6. 4.까지 사이에 발생한 관리비 중 체납관리비

4) 2010. 5.분 관리비 1,084,190원×8/31

5) 참고로, 갑 제4호증의 1의 기재에 의하면 2008. 11. 이전에 발생한 관리비 중 미납관리비가 15,378,630원인 사실을 인정할 수 있는바, 위 8,261,749원은 2008. 11. 이전에 발생한 체납관리비에 총당하기에도 부족하므로, 위 금원이 전 소유자로부터 승계받은 관리비 중 이 사건에서 원고가 구하는 2008. 12. 이후에 발생한 관리비에 총당될 여지는 없다.

6) 2010. 7.부터 2012. 5.까지의 각 관리비 고지서상의 전월미납관리비가 2010. 7.분 관리비 고지서상의 전월미납관리비인 37,887,410원 미만으로 기재된 적이 없는바, 피고가 2010. 7. 이후에 납부한 관리비가 2010. 7. 이후에 위 납부시까지 발생한 관리비를 초과하여 이 사건 점포의 전 구분소유자로부터 승계받은 공용부분 관리비에 총당되는 일은 없었다고 할 것이다.

살피건대, 갑 제4호증의 43의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고가 2012. 5.분 관리비 966,760원(납입기간 2012. 6. 17.)을 체납한 사실을 인정할 수 있다.

4) 피고가 이 사건 점포의 소유권을 취득한 이후 발생한 체납관리비에 대한 연체료

살피건대, 피고가 이 사건 점포의 소유권을 취득한 이후 2010. 5. 24.부터 2012. 4. 30.7)까지 발생한 관리비 중 체납관리비가 4,129,940원인 사실은 앞서 본 바와 같은 데, 위 4,129,940원은 실제로는 모두 2011. 9. 30. 이전에 발생한 관리비라고 할 것인 바⁸⁾, 위 체납관리비 4,129,940원은 2012. 1. 1.을 기준으로 모두 3개월을 초과하여 연체되었다고 할 것이다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 관리규약에 따라 위 체납관리비의 10%에 해당하는 연체료 412,994원(= 4,129,940원×10%)을 지급할 의무가 있다.

5) 피고의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 점포 면적의 1/5 정도만 영업에 이용하였음에도 원고는 매월 이 사건 점포 전체 면적을 대상으로 전기세를 부과하는 등 관리비를 부당하게 과다하게 책정하여 부과하였으므로 이에 해당하는 부분은 납입할 의무가 없다고 주장하나, 을 제11 내지 14(각 가지번호 포함)의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 이 사건 점포에 대한 관리비 합계 34,418,743원(= 이 사건 점포의 전 구분소유자로부터 승계한 관리비 28,909,049원 + 피고가 체납한 관리비 5,096,700원 + 피고가 체납한 관리비에 대한 연체료 412,994원) 및 그 중 승계관리비 28,909,049원에 대하여는 피고가 위 관리비를 승계한 날인 2010. 5. 24.부터, 피고의

7) 원고는 이 사건 소제기 당시 이행기가 도래하지 아니한 2012. 5.분 관리비 966,760원에 대한 연체료 부분은 구하지 아니하고 있다.

8) 3의 나. 1)의 가), 나)항 괄호 부분 참조.

체납관리비 및 연체료 합계 5,509,694원에 대하여는 그 변제기 이후로서 원고가 구하는 2012. 6. 18.부터 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 사건 판결 선고일인 2013. 9. 26.까지는 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

따라서 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 기각한다.

판사 김기수