

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2014다29704 특별수선충당금지급청구
원고, 피상고인 평창리비에르2차아파트 입주자대표회의
소송대리인 변호사 김창모
피고, 상고인 파산자 평창토건 주식회사의 파산관재인 피고
원 심 판 결 부산고등법원 2014. 4. 10. 선고 2013나8878 판결
판 결 선 고 2015. 6. 24.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다) 제473조 제4호에서 '파산재단에 관하여 파산관재인이 한 행위로 인하여 생긴 청구권'을 재단채권으로 규정하고 있는 취지는 파산관재인이 파산재단의 관리처분권에 기초하여 직무를 행하면

서 생긴 상대방의 청구권을 수시로 변제하도록 하여 이해관계인을 보호함으로써 공정하고 원활하게 파산절차를 진행하기 위한 것이다(대법원 2014. 11. 20. 선고 2013다 64908 전원합의체 판결 참조).

그런데 임대주택의 임대사업자가 임대주택법에 의하여 적립할 의무를 부담하는 특별수선충당금은 주요 시설의 적기교체 및 보수에 필요한 비용의 성질을 가지는 것으로서, 그 임대사업자는 사업주체로서 실제로 특별수선충당금을 적립하였는지 여부와 상관없이 임대주택법령에서 정한 기준에 따라 산정된 금액을 분양 전환 후 주택법 제43조에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 인계하여야 한다(대법원 2014. 9. 4. 선고 2013다216150 판결, 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다1573 판결 등 참조). 그리고 파산채무자가 파산선고 당시에 가진 모든 재산은 파산재단에 속하고 파산재단을 관리 및 처분하는 권한은 파산관재인에게 속한다(채무자회생법 제382조 제1항, 제384조). 따라서 위와 같이 특별수선충당금 적립 및 인계 의무를 부담하는 임대사업자의 파산선고로 임대사업자의 파산관재인이 파산선고 후에 파산재단에 속하게 된 임대주택을 관리하다가 임대주택의 임차인 등에게 파산재단의 환가방법으로 위 임대주택을 분양 전환하게 된 것이라면, 특별한 사정이 없는 한 임대사업자의 파산관재인은 분양 전환 후 주택법에 따라 최초로 구성되는 입주자대표회의에 파산선고 전후로 특별수선충당금이 실제로 적립되었는지 여부와 상관없이 파산재단의 관리·환가에 관한 업무의 일환으로 임대주택법령에서 정한 기준에 따라 산정된 특별수선충당금을 인계할 의무를 부담한다.

그렇다면 입주자대표회의의 위 특별수선충당금 지급 청구권은 파산관재인이 한 파산재단인 임대아파트의 관리·환가에 관한 업무의 수행으로 인하여 생긴 것으로서 채무

자회생법 제473조 제4호에서 정한 '파산재단에 관하여 파산관재인이 한 행위로 인하여 생긴 청구권'에 해당하여 재단채권이라고 할 것이다.

2. 원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 임대주택법상의 임대사업자인 평창토건 주식회사(이하 '평창토건'이라고만 한다)는 2000. 10. 20. 임대주택인 이 사건 아파트의 신축에 관한 사업계획승인을 받고 2003. 5. 28. 이 사건 아파트의 사용검사를 받은 다음, 그 무렵부터 이 사건 아파트를 관리하게 된 사실, 평창토건은 2006. 1. 1.경부터 임대주택법에 의하여 매월 적립하여야 할 특별수선충당금을 적립하지 않은 채, 2008. 4. 25. 서울중앙지방법원 2007하합68호로 파산선고를 받아 같은 날 피고가 평창토건의 파산관재인으로 선임된 사실, 이후 피고는 이 사건 아파트의 임차인 등에게 파산재단의 환가방법으로 이 사건 아파트를 분양 전환하게 된 사실, 원고는 2012. 7. 5. 피고로부터 이 사건 아파트의 관리권을 넘겨받으면서, 파산선고 전에 평창토건이 실제로 적립한 특별수선충당금인 346,535,381원만을 인계받고 임대주택법령에서 정한 기준에 따라 산정된 특별수선충당금 중 그 나머지 특별수선충당금을 인계받지 못한 사실을 알 수 있다.

위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 보면, 임대주택의 임대사업자인 평창토건의 파산관재인인 피고는 파산재단인 이 사건 아파트의 분양 전환 후 최초로 구성된 입주자대표회의인 원고에게 평창토건의 파산선고 전후로 특별수선충당금이 실제로 적립되었는지 여부와 상관없이 임대주택법령에서 정한 기준에 따라 산정된 특별수선충당금을 인계할 의무가 있고, 원고의 위와 같은 특별수선충당금 지급 청구권은 피고가 한 파산재단인 이 사건 아파트의 관리·환가에 관한 업무의 수행으로 인하여 생긴 청구권으로서 재단채권에 해당한다고 할 것이다.

3. 원심의 이유 설시에 일부 적절하지 아니한 부분이 있으나, 원고의 특별수선충당금 지급 청구권이 재단채권에 해당한다는 원심의 결론은 앞서 본 법리에 따른 것으로서 수긍할 수 있다. 따라서 이러한 원심의 결론에 상고이유 주장과 같이 임대사업법상의 특별수선충당금 적립 및 인계 의무 부담자, 파산관재인인의 법적 지위, 재단채권 또는 파산채권의 범위 및 변제방법 등에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 없다.

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

재판장 대법관 박상욱

 대법관 이상훈

주 심 대법관 김창석

 대법관 조희대