

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2014다87885(본소) 관리비
2014다87892(반소) 건물인도등

원고(반소피고), 피상고인

관진개발 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 태평양
담당변호사 한위수 외 1인

피고(반소원고), 상고인

피고(반소원고)

소송대리인 변호사 진종한
소송복대리인 변호사 박나현
소송복대리인 변호사 노영호

원 심 판 결 서울고등법원 2014. 11. 20. 선고 2014나13671(본소), 2014나
13688(반소) 판결

판 결 선 고 2016. 12. 15.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 각 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 상고이유 제1점, 제2점에 대하여

가. 재산권에 관한 소송에서 소송물인 권리 또는 법률관계에 관한 관리처분권을 가지는 권리주체가 관련 소송을 제3자에게 위임하여 하게 하는 것은 임의적 소송선택에 해당하므로 원칙적으로 허용되지 않는다. 다만 민사소송법 제87조가 정한 변호사대리의 원칙이나 선택법 제6조가 정한 소송선택의 금지 등을 회피하기 위한 탈법적인 것이 아니고, 이를 인정할 합리적인 이유와 필요가 있는 경우에는 예외적·제한적으로 허용될 수 있다(대법원 1984. 2. 14. 선고 83다카1815 판결, 대법원 2012. 5. 10. 선고 2010다87474 판결 등 참조).

집합건물의 관리단이 관리비의 부과·징수를 포함한 관리업무를 위탁관리회사에 포괄적으로 위임한 경우에는, 통상적으로 관리비에 관한 재판상 청구를 할 수 있는 권한도 함께 수여한 것으로 볼 수 있다. 이 경우 위탁관리회사가 관리업무를 수행하는 과정에서 체납관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송선택에 해당한다. 그러나 다수의 구분소유자가 집합건물의 관리에 관한 비용 등을 공동으로 부담하고 공용부분을 효율적으로 관리하기 위하여 구분소유자로 구성된 관리단이 전문 관리업체에 건물 관리업무를 위임하여 수행하도록 하는 것은 합리적인 이유와 필요가 있고, 그러한 관리방식이 일반적인 거래현실이며,

관리비의 징수는 그 업무수행에 당연히 수반되는 필수적인 요소이다. 또한, 집합건물의 일종인 일정 규모 이상의 공동주택에 대해서는 주택관리업자에게 관리업무를 위임하고 주택관리업자가 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것이 법률의 규정에 의하여 인정되고 있다[구 주택법(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 개정되기 전의 것) 제43조 제2항, 제5항, 제45조 제1항].

이러한 점 등을 고려해 보면 관리단으로부터 집합건물의 관리업무를 위임받은 위탁관리회사는 특별한 사정이 없는 한 구분소유자 등을 상대로 자기 이름으로 소를 제기하여 관리비를 청구할 당사자적격이 있다고 할 것이다.

나. 원심판결 및 원심이 인용한 제1심 판결 이유에 의하면, 원심은 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)가 이 사건 관리용역계약을 통해 구분소유자들이 미납한 관리비 채권에 관한 소송수행권까지 부여받은 것으로 봄이 상당하고, 이러한 임의적 소송신탁은 변호사대리의 원칙이나 신탁법상 소송신탁의 금지를 잠탈할 염려가 없고 이를 인정할 합리적 필요가 있다고 인정되므로, 원고는 구분소유자인 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)를 상대로 미납된 관리비를 재판상 청구할 권한이 있다고 판단하였다.

이러한 원심판단은 앞에서 본 법리에 의한 것으로서 정당하고, 거기에 상고이유 주장과 같이 임의적 소송신탁에 관한 법리오해나 처분권주의 위반 등의 잘못이 없다.

2. 상고이유 제3점, 제4점에 대하여

원심은, 원고는 망 소외인 또는 피고의 동의 내지 묵시적 동의 아래 이 사건 건물 중 3층 관리사무실 부분을 점유·사용하였고, 3층 창고 및 6층 관리사무실 부분을 점유·사용하고 있으므로, 피고에게 3층 창고 및 6층 관리사무실 부분을 인도하거나 위

각 건물 부분에 대한 임료상당의 부당이득을 반환의무가 없다고 판단하였다.

이러한 원심 판단을 다투는 이 부분 상고이유 주장은, 사실심인 원심의 전권사항인 증거의 취사선택과 사실인정을 탓하는 것에 불과하여 적법한 상고이유로 볼 수 없다.

3. 결론

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

재판장 대법관 권순일

주 심 대법관 박병대

 대법관 박보영

 대법관 김재형