

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2020다229192(본소) 용역비

2020다229208(반소) 관리비반환 청구의 소

원고(반소피고), 피상고인 겸 상고인

주식회사 가온엠에스(변경 전 상호: 주식회사 에이지개발)

소송대리인 법무법인 이한

담당변호사 한희동 외 4인

피고(반소원고), 상고인 겸 피상고인

안강프라이빗타워 관리단

소송대리인 법무법인 대지

담당변호사 이건욱 외 2인

원 심 판 결

서울남부지방법원 2020. 4. 23. 선고 2019나57617(본소), 2019나

57624(반소) 판결

판 결 선 고

2022. 6. 30.

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 각자가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 1) 구 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조의3 제1항은 '분양자는 제23조 제1항에 따른 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다'고 정하고, 제3항은 '분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임에 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 지체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 한다'고 정한다.

2) 집합건물에 구분소유 관계가 성립되어 관리단이 당연 설립되었다더라도 관리인 선임 등 관리업무를 수행할 조직을 갖추어 관리를 개시하기 전까지는 관리단이 집합건물에 관한 구체적인 관리업무를 수행하기 어렵다. 2012. 12. 18. 집합건물법 개정으로 신설된 구 집합건물법 제9조의3은 이때 집합건물의 분양자에게 한시적으로 집합건물의 관리의무를 부과하였다. 나아가 일정 기간 이후에는 관리단집회를 소집·개최하여 관리인을 선임할 것을 예정하였다. 이는 관리단이 관리업무를 수행할 실질적인 조직을 갖추기 전까지 분양자로 하여금 집합건물을 관리하게 함으로써 관리 공백을 막으면서도 분양자가 집합건물을 장기간 관리함으로써 관리에 관한 사항을 독단적으로 처리하여 구분소유자들의 집합건물의 관리에 관한 권한을 침해하는 상황을 방지하는 것을 목

적으로 한다.

나. 관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면, 구 집합건물법 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자는 그때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 집합건물법에서 부여받은 관리권한을 행사할 수 있게 된다. 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계는 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것은 아니므로 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에게 주장할 수 없다. 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사는 분양자가 집합건물을 관리하는 기간 동안 위탁받은 관리업무를 수행할 수 있을 뿐이고, 관리단이 관리를 개시한 이후에는 더 이상 관리비 징수 등 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 수 없다.

다. 위와 같은 관리단, 분양자, 위탁관리회사의 관계에 관한 법리는 집합건물의 분양계약서에 '구분소유 관계가 성립된 이후 일정 기간 동안 분양자가 지정한 자가 집합건물을 관리한다'는 등의 내용이 포함되는 사정이 있더라도 마찬가지로 적용되어야 한다. 분양계약서에 포함된 내용을 어떠한 의미로 파악할 것인지는 원칙적으로 개별 분양계약의 해석의 문제이기는 하나 분양자와 수분양자 사이의 구분건물 매매를 주된 목적으로 하는 분양계약에서 분양이 이루어지고 구분소유 관계가 성립된 이후 집합건물의 관리에 관한 내용을 정하는 것은 분양계약의 부수적 약정에 불과하다. 신설된 구 집합건물법 제9조의3의 목적과 취지를 고려할 때 이러한 부수적 약정의 내용을 구 집합건물법 제9조의3에 우선하여 해석할 수는 없다. 분양계약서의 내용으로 집합건물의 관리에 관한 관리단, 분양자, 위탁관리회사의 관계에 구 집합건물법 제9조의3의 적용을 배제하거나 집합건물법에서 보장하는 관리단의 관리권한을 제한하는 것은 엄격하게 인

정하여야 한다. 따라서 분양계약서에 위와 같은 내용이 포함되었더라도 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 구분소유 관계가 성립한 후 관리단이 관리를 개시하기 전까지 분양자의 관리 기간 동안 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사의 위탁관리업무를 승인한다는 의사표시로 해석하여야 하지, 분양자가 체결한 관리위탁계약의 효력을 관리단이 관리를 개시한 뒤에도 인정하겠다는 구분소유자들의 서면 합의로 해석할 것은 아니다.

2. 사건의 경위

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 2017. 1. 2.경 이 사건 집합건물을 분양한 주식회사 안강개발(이하 '안강개발'이라 한다)과 이 사건 집합건물에 관한 관리위탁계약을 체결하고 그 무렵부터 관리업무를 수행한 위탁관리회사이다.

나. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 이 사건 집합건물의 관리단으로 2017. 7. 27. 관리단집회를 개최하여 소외인을 관리인으로 선임하였고, 2017. 10. 26. 우리관리주식회사와 이 사건 집합건물에 관한 새로운 관리위탁계약을 체결하였다.

다. 피고는 2017. 10. 27. 안강개발에 피고의 관리업무 개시를 통지하면서 2017. 11. 16.까지 관리업무를 인계해 줄 것을 요청하였다.

라. 원고는 자신에게 관리업무를 권한이 있다고 주장하면서 피고의 요청을 거절하고 관리업무를 계속하다가 소외인이 신청한 업무방해금지가처분신청으로 관리비를 부과·징수하는 행위 등을 금지하는 결정(서울남부지방법원 2018. 7. 3.자 2017카합20441 결정)을 받아 관리업무를 중단하였다.

마. 원고는 본소로 피고에게 2018. 4.부터 2018. 7.까지 관리위탁계약에 따른 용역

대금을 구한다. 피고는 반소로 소외인이 관리업무 인계를 요청한 2017. 11. 15. 이후 원고가 징수한 관리비의 반환을 구한다.

3. 본소청구에 관한 판단

가. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

1) 안강개발은 이 사건 집합건물의 분양자로서 구 집합건물법 제9조의3에서 정하는 바에 따라 피고가 관리를 개시할 때까지 한시적으로 이 사건 집합건물에 관한 관리의무를 부담한다. 피고는 2017. 7. 27. 관리단집회를 개최하여 소외인을 관리인으로 선임한 다음 이 사건 집합건물에 관한 관리를 개시하였으므로, 안강개발의 이 사건 집합건물에 관한 관리권한은 그때에 종료된다.

2) 원고와 안강개발이 체결한 관리위탁계약의 효력은 피고에게 미치지 않는다. 원고는 안강개발의 관리가 종료되고 피고의 관리가 개시된 때부터는 더 이상 이 사건 집합건물에 관한 위탁관리업무를 수행할 수 없다.

3) 안강개발은 이 사건 집합건물을 분양하면서 분양계약서에 '입주지정일 이후에는 안강개발이 지정한 관리주체가 최초 5년간 관리운영한다'는 내용을 포함하여 분양계약을 체결하였고, 수분양자들로부터 '안강개발과 위탁관리회사와의 관리위탁계약 등을 인정한다'는 내용의 관리동의서를 받은 사실이 있다. 이러한 기재는 분양자인 안강개발의 관리기간 동안 안강개발이 지정한 위탁관리회사가 위탁관리업무를 수행하는 것을 구분 소유자들이 승인한다는 취지로 해석하여야 하고, 피고가 관리를 개시한 이후에도 안강개발이 체결한 관리위탁계약의 효력을 인정한다는 취지로 해석하여 피고의 관리권한을 제한할 수는 없다. 또한 안강개발이 관리를 시작할 무렵 작성된 것으로 보이는 이 사건 집합건물의 규약 제42조의 '이 규약에 의한 관리인으로 시행사가 지정하는 업체가

최초 관리인 및 수탁관리인으로 선임된다'는 내용도 위와 같은 분양계약서나 관리동의서의 내용과 같은 취지로 보아야 하지 규약으로 원고가 이 사건 집합건물의 관리인으로 선임되었다고 볼 수 없다. 더구나 관리인은 관리단집회 결의로 선임되고, 규약이나 분양자의 지정으로 선임되는 것은 아니다.

4) 원고가 용역대금의 지급을 구하는 2018. 4.부터 2018. 7.까지 기간은 안강개발의 관리가 종료되고 피고가 관리를 개시한 이후이므로 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 관리위탁계약에 따른 용역대금을 지급할 의무가 없다.

나. 원심판단은 이와 같은 취지로 정당하다. 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 필요한 심리를 다하지 아니하거나 관리위탁계약이나 관리단집회 결의의 효력 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 반소청구에 관한 판단

가. 앞에서 살펴본 바와 같이 피고가 이 사건 집합건물에 관한 관리를 개시하였다면 원고는 이 사건 집합건물에 관한 위탁관리업무를 수행할 수 없으므로 관리비도 징수할 수 없다. 원고가 피고의 관리 개시 이후 관리비를 징수하였다면 이는 권한 없이 징수한 것이므로 부당이득으로 반환하여야 한다. 다만 원고는 권한 없이 징수한 관리비를 이를 지급한 구분소유자들에게 반환하여야 하지, 피고에게 반환할 것은 아니다. 구분소유자들이 원고에게 관리비를 지급하였다고 하더라도 피고가 정당하게 관리를 개시한 이후 피고의 구분소유자들에 대한 관리비 징수권한이 소멸되는 것은 아니므로(대법원 2021. 9. 16. 선고 2016다260882 판결 등 참조), 원고의 관리비 징수로 피고에게 손해가 발생하는 것은 아니다. 따라서 피고는 원고에게 부당이득반환이나 불법행위에 따른 손해배상을 구할 수 없다.

나. 원심의 판단은 그 이유 설시에 적절하지 않은 부분이 있지만 피고의 부당이득 반환청구나 손해배상청구를 받아들이지 않은 결론은 정당하다. 거기에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 부당이득 반환의무와 불법행위에 따른 손해배상책임 등에 관한 법리를 오해하고 판단을 누락하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

| | | |
|-----|-----|-----|
| 재판장 | 대법관 | 천대엽 |
| | 대법관 | 조재연 |
| 주 심 | 대법관 | 민유숙 |
| | 대법관 | 이동원 |