

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022다233560 용역비  
원고, 상고인 주식회사 세움  
소송대리인 법무법인(유한) 바른  
담당변호사 고영한 외 3인  
피고, 피상고인 엠펠리체 관리단  
소송대리인 법무법인 태일  
담당변호사 정중호  
원 심 판 결 서울고등법원 2022. 4. 19. 선고 2021나2014036 판결  
판 결 선 고 2022. 8. 11.

주 문

원심판결의 예비적 청구 중 관리인력 인건비 청구에 관한 원고 패소 부분을 파기하고,  
이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

원고의 나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

## 1. 사건의 경위

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2017. 5. 30.경 이 사건 집합건물을 분양한 송림산업개발 주식회사 및 주식회사 삼성건설(이하 두 회사를 합쳐서 '분양자들'이라고 한다)과 이 사건 집합건물에 관한 관리위탁계약을 체결하고 2017. 7.경부터 관리업무를 수행한 위탁관리회사이다.

나. 피고는 이 사건 집합건물의 관리단으로 2019. 2. 26. 관리단집회를 개최하여 소외인을 관리인으로 선정하는 한편, 관리위원회에 이 사건 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 관리업체 선정 업무를 위임하기로 하였다. 그에 따라 관리위원회는 2019. 5. 9. 이 사건 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 새로운 업체를 선정하였다.

다. 피고는 2019. 5. 22. 원고에게 2019. 6. 30.자로 원고의 이 사건 집합건물에 관한 관리업무를 종료하고 피고에게 관리업무를 인계해 줄 것을 요청하였다.

라. 그러나 원고는 미납된 용역비를 정산 받을 때까지 인계를 할 수 없다고 주장하면서 피고의 요청을 거절하고 관리업무를 계속하다가 피고가 원고를 상대로 이 사건 집합건물에 관한 관리행위의 금지를 구하는 가처분 신청을 하여 대법원의 파기환송을 거쳐 2020. 10. 20. 서울고등법원에서 가처분 신청이 인용되고 그 무렵 확정되자 2020. 10. 30.에야 관리업무를 중단하였다.

## 2. 상고이유 제1점에 대하여

가. 1) 집합건물에 구분소유 관계가 성립되어 관리단이 당연 설립되었더라도 관리인 선임 등 관리업무를 수행할 조직을 갖추어 관리를 개시하기 전까지는 관리단이 집

합건물에 관한 구체적인 관리업무를 수행하기 어렵다.

2) 2012. 12. 18. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(2020. 2. 4. 법률 제 16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라고 한다) 개정으로 신설된 제9조의3은 그와 같은 관리 공백을 방지하기 위하여 집합건물의 분양자에게 그 기간 동안만 한시적으로 집합건물의 관리의무 등을 부과하였다.

여기서 분양자가 부담하는 집합건물에 관한 관리권한과 의무는 관리단의 위임이나 지시, 혹은 그러한 내용의 약정에 의하여 비로소 발생하는 것이 아니라 구 집합건물법 제9조의3에 따라 분양자에게 부과된 자기의 고유한 권한이자 의무라고 할 것이어서, 분양자는 집합건물을 관리하면서 선량한 관리자의 주의를 기울여야 한다는 제약을 받기는 하지만 관리단의 관여나 간섭 없이 스스로의 필요나 판단에 따라 자유로운 의사에 기하여 그 관리업무를 수행하는 방식을 선택할 수 있다.

3) 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. 분양자의 관리권한과 의무는 관리단의 그것과는 서로 구분되는 것이므로 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계가 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것도 아니다. 따라서 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에게 주장할 수 없다[대법원 2022. 6. 30. 선고 2020다229192, 2020다229208 판결 참조].

나. 원심은, 이 사건 집합건물의 분양자들이 구 집합건물법 제9조의3에 따른 관리업무를 수행하기 위하여 원고와 관리위탁계약을 체결한 것은 자신의 고유한 의무를 이

행하기 위한 것이지 관리단인 피고로부터 위임받은 사무를 처리하기 위한 것이라고 볼 수 없다고 판단한 다음 이와 다른 전제에 있는 원고의 양수금 또는 비용상환 청구를 배척하였다. 앞서 본 법리와 기록에 비추어 보면, 이러한 원심판단에 필요한 심리를 다 하지 아니하거나 분양자의 관리의무의 법적 성격, 분양자와 관리단의 관계 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

### 3. 상고이유 제2점에 대하여

가. 원심에서 원고는 피고로부터 2019. 6. 30.자로 이 사건 집합건물에 관한 관리업무 종료통보를 받았지만 2019. 7.경부터 2020. 10.경까지 관리업무를 계속 수행하였고 이로 인하여 피고는 법률상 원인 없이 위탁용역비에 상당하는 이득을 얻고 원고는 그 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 위탁용역비 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 주장하였다. 이에 대하여 원심은, 위탁용역비는 원고와 관리위탁계약을 체결한 분양자들이 원고에게 이행하여야 할 계약상 채무에 불과할 뿐이고 이 사건 집합건물의 관리업무를 수행함에 있어 당연히 지출되어야 하는 필요경비가 아니어서 피고가 그와 상당한 비용의 지출을 면하는 이득을 얻었다고 보기 어렵다는 이유로 이를 배척하였다.

나. 원심의 위와 같은 판단은 위탁용역비 중 위탁관리 수수료에 대해서는 옳다고 볼 수 있지만, 나머지 관리인력 인건비에 대하여는 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다.

1) 피고가 2019. 2. 26. 관리단집회를 개최하여 소외인을 관리인으로 선임한 다음 이 사건 집합건물에 관한 관리를 개시하였으므로, 분양자들의 이 사건 집합건물에 관한 관리권한은 그때 종료되었다. 게다가 피고가 원고에게 2019. 6. 30.자로 이 사건

집합건물에 관한 관리업무의 종료를 요청함으로써 원고와 분양자들 사이에 체결된 관리위탁계약의 승계를 명시적으로 거부하였으므로 위 관리위탁계약은 2019. 6. 30.에 그 효력을 상실하였다.

2) 원고는 아무런 계약관계가 없는 상황에서 피고가 이 사건 집합건물에 관한 관리의 주체였던 2019. 7.경부터 2020. 10.경까지 이 사건 집합건물의 관리업무를 계속 수행하였다. 그런데 원고가 소속 관리인력을 통하여 수행한 업무 중에는 이 사건 집합건물 중 공용부분의 멸실·훼손을 방지하고 그 현상을 유지하는 데에 필요한 가장 기본적이고 필수적인 업무도 포함되어 있는 것으로 보인다. 이는 피고가 자치관리의 방식을 택하여 이 사건 집합건물의 관리업무를 수행한다고 하더라도 필요한 성격의 업무에 해당한다.

3) 원고는 앞서 본 바와 같이 피고의 가처분신청으로 법원이 이 사건 집합건물에 관한 관리행위의 금지를 명하는 가처분결정을 하자 얼마 지나지 않아 관리업무를 중단하였고, 원고가 위와 같은 업무를 수행하는 과정에서 피고와의 사이에 물리적 충돌이 발생하는 등으로 피고에게 피해를 입혔다거나 피고가 이 사건 집합건물의 관리와 관련하여 별도로 비용을 부담하였다고 볼 만한 자료가 없다.

4) 이와 같은 사정에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건 집합건물에 대하여 그와 같은 업무를 수행함에 따른 이득은 이 사건 집합건물의 관리 주체인 피고에게 귀속되었다고 할 수 있으므로 피고로 하여금 이를 원고에게 반환하도록 하는 것이 공평의 원칙에도 부합한다.

5) 따라서 원심으로서 원고의 관리인력이 수행한 업무 중 피고에게 이득이 된 부분을 특정하고, 그와 관련한 관리인력의 인건비가 적정한지 여부를 추가로 심리·판

단하였어야 한다.

다. 그럼에도 원심은 그와 같은 조치를 취하지 아니하고 그 판시와 같은 이유로 원고가 구하는 관리인력 인건비 상당의 부당이득반환청구를 배척하였으니 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 부당이득의 성립, 부당이득의 범위 및 이득액의 산정 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

그러므로 원심판결의 예비적 청구 중 관리인력 인건비 청구에 관한 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            조재연

                  대법관            민유숙

주    심            대법관            이동원

                  대법관            천대엽