

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2021다292425 부당이득금

원고, 피상고인 겸 상고인

○○○ 관리단

소송대리인 법무법인 원일

담당변호사 김도훈 외 1인

피고, 상고인 겸 피상고인

피고 1 외 1인

소송대리인 법무법인 호민

담당변호사 최규일 외 3인

원 심 판 결 서울중앙지방법원 2021. 10. 28. 선고 2020나89232 판결

판 결 선 고 2022. 9. 29.

주 문

원심판결 중 소 각하 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

피고들의 상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 원고의 준비서면 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 원고의 상고이유에 관한 판단

가. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고는 서울 중구 (주소 생략) 지상에 위치한 지하 8층, 지상 14층 규모의 집합건물인 ○○○상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 구분소유자들로 구성된 관리단이다.

2) 피고 2는 이 사건 상가의 (호수 생략) 구분점포(이하 '이 사건 점포'라 한다)의 구분소유자이고, 피고들은 2011. 9. 1.경부터 이 사건 점포에서 '△△△△△△'라는 상호로 커피숍을 공동으로 운영하고 있다.

3) 피고들은 2019. 11. 11.경부터 관리단인 원고의 승낙이나 동의를 얻지 아니하고 이 사건 상가의 출입구 앞 대지에 커피숍 영업을 위한 고정시설인 벤치, 냉장고, 서랍장, 나무테이블(이하 '이 사건 시설물'이라 한다)을 임의로 설치하여 이 사건 시설물 부지를 커피숍 용도로 점유·사용하여 오고 있다.

4) 원고는 관리단집회의 특별결의 정족수 요건을 갖추어 규약을 제정한 적이 없다.

5) 원고는 2016. 5. 27. 관리단집회에서 공용부분 관리 및 활용방안에 관한 의결기구로서 역할을 할 14인의 대표위원을 선출하여 대표위원회(이하 '이 사건 대표위원회'라 한다)를 구성하였고, 이 사건 대표위원회는 2019. 4. 5. 이 사건 소송에 관한 변호사 선임비용 지출에 관하여 결의하였다.

나. 원심의 판단

원심은, 관리인이 관리단을 대표하여 공용부분의 관리행위에 해당하는 공용부분 무단점유자에 대한 부당이득반환을 구하는 소를 제기하려면 규약에 특별한 수권규정이 없는 한 미리 관리단집회의 결의를 거쳐야 하는데, 원고가 피고들을 상대로 제기한 이 사건 시설물 부지의 무단점유로 인한 차임 상당 부당이득반환을 구하는 이 부분 소는 관리단집회의 결의를 거쳤거나 규약에 그에 관한 수권조항이 있음을 인정할 증거가 없어, 원고적격이 없는 자에 의하여 제기된 것이라는 이유로 이를 부적법하다고 판단하였다.

다. 대법원의 판단

1) 법리

정당한 권원 없는 사람이 집합건물의 공용부분이나 대지를 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 구분소유자들이 해당 부분을 사용할 수 없게 되어 부당이득반환을 구하는 법률관계는 구분소유자의 공유지분권에 기초한 것이어서 그에 대한 소송은 1차적으로 구분소유자가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있다. 한편 관리단은 집합건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 당연히 설립된다. 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의의무로 행사하거나 이행하여야 하고, 관리인을 대표자로 하여 관리단집회의 결의 또는 규약에서 정하는 바에 따라 공용부분의 관리에 관한 사항에 관련된 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제16조, 제23조, 제23조의2, 제25조 참조]. 따라서 관리단은 관리단집회의 결의나 규약에서 정한 바에 따라 집합건물의 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유하는 사람에 대하여 부당이

득의 반환에 관한 소송을 할 수 있다(대법원 2022. 6. 30. 선고 2021다239301 판결 참조).

집합건물의 공용부분 변경에 관한 업무는 구분소유자 전원으로 법률상 당연히 성립하는 관리단에 귀속되고, 그 변경에 관한 사항은 관리단집회에서의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의(집합건물법 제15조 제1항) 또는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의(집합건물법 제41조 제1항)로써 결정하는 것이므로, 집합건물의 관리단은 위와 같은 방법에 의한 결정으로 구분소유자들의 비용 부담 아래 공용부분 변경에 관한 업무를 직접 수행할 수 있음은 물론 타인에게 위임하여 처리할 수도 있다(대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결 참조). 이와 같은 법리는 관리단이 집합건물의 공용부분 관리에 관한 업무로서 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유하는 사람에 대하여 부당이득반환을 청구하는 경우에도 마찬가지로 적용된다. 한편 위와 같은 공용부분 변경에 관한 사항 등을 제외한 공용부분의 관리에 관한 사항은 통상의 집회결의로써 결정하므로(집합건물법 제16조 제1항), 관리단은 통상의 집회결의로써 타인에게 공용부분 관리에 관한 사항을 위임할 수 있다.

2) 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴본다.

가) 원고는 2016. 5. 27. 관리단집회에서 통상의 집회결의로써 14인의 대표위원을 선임하는 결의를 하였고, 위 관리단집회에서 의장은 구분소유자들에게 대표위원의 역할이 '공용부분의 관리'임을 언급하였으며, 위 관리단집회에 관한 소집통지에서도 그와 같은 사항을 공지한 것으로 보인다.

나) 구분소유자들은 이 사건 대표위원회에 공용부분 관리권한이 위임된다는 것을 인

식하면서 이 사건 대표위원회를 구성하는 결의를 하였다고 볼 수 있다.

다) 이 사건 대표위원회는 2019. 4. 5. 피고들에 대한 부당이득금반환청구 등 이 사건 소송에 관한 변호사 선임비용 지출에 관하여 결의하였으므로, 관리단인 원고로부터 위임받은 바에 따라 공용부분 관리행위에 해당하는 부당이득반환청구권 행사에 관한 의결을 하였다고 볼 여지가 있다.

3) 그런데도 원심은 관리단집회의 결의를 거쳤음을 인정할 증거가 없다는 이유로 이 사건 소 중 부당이득반환청구 부분이 원고적격이 없는 자에 의하여 제기된 것으로서 부적법하다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 집합건물 관리단의 대지 무단점유자에 대한 부당이득반환청구권의 행사요건에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 원고의 상고이유 주장은 이유 있다.

2. 피고들의 상고이유에 관한 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 피고들은 관리단인 원고의 승낙이나 동의를 얻지 아니하고 이 사건 상가의 대지에 이 사건 시설물을 임의로 설치하여 이 사건 시설물 부지를 독점적, 배타적으로 점유·사용하고 있으므로, 피고들은 관리단인 원고에게 이 사건 시설물이 설치되어 있는 토지를 인도하고 이 사건 시설물을 철거할 의무가 있다. 원고는 보존행위에 해당하는 이 부분 청구를 위하여 미리 관리단집회의 결의를 거칠 필요가 없다.

나. 이 사건 시설물의 철거 및 그 부지의 인도를 구하는 것이 원고에게는 아무런 이익이 없이 오로지 피고들에게 고통이나 손해를 주기 위한 목적으로 제기된 것으로서 권리남용금지 내지 신의칙에 위배된다고 볼 수 없다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 집합건물 관리단의 대지 무단점유자에 대한 방해배제청구권의 행사요건, 권리남용 금지, 신의칙 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 소 각하 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 피고들의 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노태약
주 심	대법관	박정화
	대법관	김선수
	대법관	오경미