

대법원 2024. 8. 19. 자 중요결정 요지

민 사

2024마6239 임시관리인 선임 (마) 파기환송

[집합건물의 임시관리인 선임 청구의 요건이 문제된 사건]

◇「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘집합건물법’) 제24조의2에 따른 임시관리인 선임 청구의 요건◇

1) 집합건물법 제24조 제3항은 “관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다. 다만, 규약으로 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.”라고 규정하고, 제24조의2 제1항은 “구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 제24조 제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우에는 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다.”라고 규정한다. 이는 관리인이 없는 경우에 발생할 수 있는 집합건물의 관리공백이나 관리인 선임을 둘러싼 분쟁을 예방하는 데 그 입법취지가 있다.

2) 임시관리인 선임에 관한 집합건물법 제24조의2는 집합건물법이 2020. 2. 4. 법률 제16919호로 일부 개정되면서 신설되었는데, 그 이전에는 이사의 부존재나 결원으로 인하여 손해가 생길 염려가 있는 때에 이해관계인이나 검사의 청구로 법원이 임시이사를 선임할 수 있도록 규정한 민법 제63조를 유추적용하여 임시관리인을 선임할 수 있었다(대법원 2009. 11. 19. 자 2008마699 전원합의체 결정 참조). 그런데 신설된 집합건물법 제24조의2는 ‘선임된 관리인이 없는 경우’만 임시관리인 선임 청구의 요건으로 정할 뿐 선임된 관리인의 부존재로 인한 손해 발생 염려를 요건으로 정하지 않았다.

3) 집합건물법에 따르면 임시관리인은 선임된 날부터 6개월 이내에 제24조 제3항에 따른 관리인 선임을 위한 관리단집회 또는 관리위원회를 소집하여야 하고(제24조의2 제2항), 임시관리인의 임기는 선임된 날부터 제24조 제3항에 따라 관리인이 선임될 때까지로 하되 제24조 제2항에 따라 규약으로 정한 임기를 초과할 수 없다(제24조의2 제3항). 이처럼 집합건물법은 임시관리인이 선임된 경우 그에게 관리인의 조속한 선임을 위한 관리단집회 등 소집 의무를 부과하고 그의 임기도 위와 같이 제한함으로써 임시관리인의 지위가 임시적인 것임을 분명히 하고 있다.

4) 위와 같은 집합건물법의 문언, 입법취지, 임시관리인의 의무 및 임기 등에 비추어

보면, 집합건물법 제24조 제3항에 따라 선임된 관리인이 없는 경우 특별한 사정이 없는 한 구분소유자, 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자, 분양자 등 이해관계인은 집합건물법 제24조의2 제1항에 의하여 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있고, 이와 별도로 곧바로 임시관리인을 선임하지 아니하면 손해가 생길 염려가 있다는 사정이 요구되는 것은 아니다.

☞ 사건본인은 2020. 10. 21. 사용승인을 받은 집합건물인 이 사건 건물의 관리단이고, 신청인은 이 사건 건물 제5층 제513호에 관하여 2021. 7. 19. 소유권이전등기를 마친 구분소유자인데, 현재까지 사건본인의 관리인이 선임되지 않은 상태이고, 신청인은 집합건물법 제24조의2에 따라 법원에 임시관리인의 선임을 청구함

☞ 원심은, 집합건물법 제24조의2에 따른 임시관리인 선임 청구는 통상의 절차에 따른 관리인의 선임이 극히 곤란한 상태로서 곧바로 임시관리인을 선임하지 아니하면 손해가 생길 염려가 있다는 특별한 사정이 있는 때에 임시관리인 선임을 청구할 수 있다고 전제한 뒤, 신청인이 제출한 자료만으로는 특별한 사정이 있는 경우라고 보기 어렵다는 이유로 신청인의 신청을 기각한 제1심결정을 그대로 유지하였음

☞ 대법원은 위와 같은 법리를 실시하면서, 신청인은 관리인이 없는 이 사건 건물의 구분소유자로서 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다고 보아 원심을 파기·환송함

2024마6339 부동산임의경매 (마) 파기환송

[임의경매절차에서 저당권의 피담보채권 양도의 대항요건에 대한 증명책임이 문제된 사건]

◇저당권의 피담보채권을 양수한 자가 신청한 부동산 임의경매절차에서 채무자가 채권양도에 대항요건이 갖추어지지 않았다고 주장하면서 매각허가결정에 대한 즉시항고를 한 경우 양수인이 채권양도의 대항요건을 갖추었다는 점에 대한 증명을 하여야 하는지 여부 (적극)◇

저당권은 피담보채권과 분리하여 양도하지 못하는 것이어서 저당권부 채권의 양도는 언제나 저당권양도와 채권양도가 결합되어 행해지므로 저당권부 채권의 양도는 민법 제186조의 부동산물권변동에 관한 규정과 민법 제449조 내지 제452조의 채권양도에 관한 규정에 의해 규율된다. 저당권양도의 경우 물권변동의 일반원칙에 따라 저당권을 이전할 것을 목적으로 하는 물권적 합의와 등기가 있으면 저당권이 이전된다. 지명채권양도의 경우 채권을 이전하는 것을 목적으로 하는 준물권적 합의가 있으면 양도 당사자 사이에 채권이 이전되지만 이로써 채무자에게 대항하려면 채권양도의 통지나 이에 대한 채무자의

승낙이 있어야 한다(대법원 2005. 6. 10. 선고 2002다15412, 15429 판결, 대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다100711 판결 등 참조).

한편 이처럼 저당권과 함께 피담보채권을 양수한 자는 저당권이전의 부기등기를 마치고 저당권실행의 요건을 갖추고 있는 한 채권양도의 대항요건을 갖추고 있지 않더라도 경매신청을 할 수 있고, 이 경우 경매개시결정을 할 때 피담보채권의 양수인이 채권양도의 대항요건을 갖추었다는 점을 증명할 필요는 없다. 하지만 채무자는 신청채권자가 채권양도의 대항요건을 갖추지 못하였는데도 경매개시결정 또는 매각허가결정이 이루어졌음을 이유로 경매개시결정에 대한 이의신청이나 매각허가결정에 대한 즉시항고를 할 수 있고, 신청채권자는 이에 따른 절차에서 채권양도의 대항요건을 갖추었음을 증명하여야 한다(대법원 2022. 1. 14. 자 2019마71 결정 등 참조).

☞ 재항고인은 A 은행에 대한 대출금채무를 담보하기 위하여 재항고인이 소유하는 이 사건 부동산에 관하여 A 은행 앞으로 근저당권설정등기를 마쳐 주었는데, 한국주택금융공사는 채권양수인으로서 확정채권양도를 원인으로 근저당권이전의 부기등기를 마쳤고, 그의 신청에 따라 이 사건 부동산에 대한 임의경매절차가 개시된 후 사법보좌관에 의하여 매각허가결정이 내려짐

☞ 재항고인은 근저당권의 피담보채권이 한국주택금융공사로 양도되었다는 통지를 받지 못하였으므로 한국주택금융공사가 임의경매를 신청할 자격이 없다고 주장하면서 매각허가결정에 대하여 이의신청을 하는 취지의 즉시항고장을 제출함. 단독판사는 사법보좌관의 처분을 인가하고 이의신청사건을 항고법원인 원심법원에 송부함

☞ 원심은, 재항고인이 주장하는 사유는 매각허가에 대한 이의사유가 아니고 위 매각허가결정에 중대한 절차상 잘못이 없다는 이유로 항고를 기각하였음

☞ 대법원은 위와 같은 법리를 실시하면서, 재항고인이 채권양도에 대항요건이 갖추어지지 않았다는 취지로 매각허가결정에 대한 즉시항고를 하였으므로 임의경매를 신청한 양수인은 채권양도의 대항요건을 갖추었음을 증명하여야 하는데도, 원심은 양수인이 채권양도의 대항요건을 갖추었는지 심리·판단하지 않았다고 보아 원심을 파기·환송함