

대 법 원

제 2 부

결 정

사 건 2024마6239 임시관리인 선임
신청인, 재항고인 신청인
소송대리인 법무법인 도시와사람
담당변호사 이승태 외 3인
사건본인, 상대방 ○○○ 관리단
원 심 결 정 수원고등법원 2024. 4. 22. 자 2023라10381 결정

주 문

원심결정을 파기하고, 사건을 수원고등법원에 환송한다.

이 유

재항고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심결정 이유 및 기록에 의하면 다음 각 사실을 알 수 있다.

가. 사건본인은 시흥시 (주소 생략)에 건축된 지하 2층, 지상 5층 집합건물인 '○○○'(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 구분소유자들을 구성원으로 하여 「집합건물의 소

유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조 제1항에 의하여 설립된 관리단이다. 신청인은 이 사건 건물 제△층 제□□□호에 관하여 2021. 7. 19. 소유권 이전등기를 마친 구분소유자이다.

나. 이 사건 건물은 2020. 10. 21. 사용승인을 받고 같은 날 집합건축물대장이 신규 작성되었다. 이 사건 건물에는 134개 호실이 있고, 그 구분소유자는 10명 이상이다.

다. 현재까지 사건본인의 관리인이 선임되지 않았다. 신청인은 선임된 관리인이 없다는 이유로 집합건물법 제24조의2에 따라 법원에 임시관리인의 선임을 청구하였다.

2. 원심의 판단

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 할 수 있다고 전제한 뒤, 신청인이 제출한 자료만으로는 이러한 사정이 있는 경우라고 보기 어렵다는 이유로 신청인의 신청을 기각한 제1심결정을 그대로 유지하였다.

3. 대법원의 판단

가. 관련 법리

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 선임

을 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.

나. 이 사건의 판단

앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 신청인은 관리인이 없는 이 사건 건물의 구분소유자로서 법원에 임시관리인의 선임을 청구할 수 있다. 그럼에도 원심은 앞서 본 것과 같은 이유로 신청인의 신청을 배척하였다. 이러한 원심의 판단에는 집합 건물법상 임시관리인 선임에 관한 법리를 오해하여 재판에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

그러므로 원심결정을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 결정한다.

2024. 8. 19.

재판장	대법관	김상환
	대법관	오경미
주 심	대법관	권영준
	대법관	박영재