

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다287861 미지급대금 등 청구
원고, 피상고인 원고 1 외 1인
원고들 소송대리인 법무법인 삼일
담당변호사 사공영진 외 3인
피고, 상고인 ○○○상가관리단
소송대리인 법무법인 에셀
담당변호사 이상민 외 1인
원 심 판 결 대구지방법원 2023. 9. 13. 선고 2022나321403 판결
판 결 선 고 2024. 9. 27.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 대구지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

구 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다)에 따르면, 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하고(제10조 제1항), 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다(제11조). 이러한 공용부분의 '변경에 관한 사항'은 '공용부분의 개량을 위한 것으로서 지나치게 많은 비용이 드는 것이 아닐 경우' 등이 아닌 한 관리단집회에서 구분소유자 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 특별결의로써 결정하고(제15조 제1항), 공용부분의 '관리에 관한 사항'은 규약으로 달리 정하지 않는 한 위와 같은 공용부분의 변경에 관한 특별결의 사항을 제외하고는 통상의 집회결의로써 결정되 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다(제16조 제1항, 제3항).

이러한 구 집합건물법의 규정형식과 내용 및 취지 등에 비추어 보면, 집합건물 공용부분의 '관리에 관한 사항'은 규약에 달리 정함이 없는 한 구분소유자들로 구성된 관리단집회의 결의로써 결정되어야 하고, 관리인은 그와 같이 관리단집회에서 결의된 사항에 관하여 공용부분 관리를 위한 행위를 구체적으로 집행할 수 있을 뿐이다. 따라서 관리인이 구 집합건물법 제16조 제1항에 따라 관리단집회의 결의로 결정되어야 하는 공용부분의 '관리에 관한 사항'에 대해서 관리단규약에 정함이 없는데도 관리단집회를 거치지 않은 채 그러한 사항에 관하여 한 법률행위는 그 효력이 없다고 보아야 한다.

2. 원심의 판단

원심은 그 판시와 같은 이유로, 구 집합건물법 제16조 제1항에 따라 관리행위에 관리단집회의 결의가 필요하다고 하더라도 이는 관리인의 대표권을 제한하는 것에 해당하는데, 원고들이 관리행위인 이 사건 각 계약을 체결함에 있어서 피고 관리단집회의 결의가 필요하다거나 그러한 결의 없이 이 사건 각 계약이 체결되었음을 알았다고 볼

만한 증거는 없으므로, 피고는 원고들에게 관리단집회의 결의가 없었음을 이유로 이 사건 각 계약의 무효를 주장할 수 없다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 받아들이기 어렵다. 즉, 앞서 본 법리에 비추어 구 집합건물법 제16조 제1항에 따른 공용부분의 관리행위에 관한 관리단집회 결의 요건은 단순히 관리인의 대표권을 제한하는 것에 그친다고 볼 수 없다. 따라서 공용부분의 관리행위에 해당하는 이 사건 각 계약을 피고가 관리단집회의 결의 없이 체결하였으므로 이 사건 각 계약은 효력이 없다고 보아야 한다. 이와 다른 전제에 있는 원심의 판단은 집합건물 공용부분의 관리에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신숙희

주 심 대법관 노태악

대법관 서경환

대법관 노경필