

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다273981 관리비
원고, 상고인 동대문맨션아파트자치운영회
소송대리인 법무법인 넥스트로
담당변호사 박진식
피고, 피상고인 피고 1 외 1인
소송대리인 변호사 박성귀
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2018. 9. 12. 선고 2017나91327 판결
판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다)이 정

하는 관리단인 원고의 2017. 3. 10.자 총회에서 소외인을 원고의 대표자로 선출한 결의(이하 '선행 결의'라고 한다)는 의사정족수를 충족하지 못하여 효력이 없고, 2018. 3. 9.자 총회에서 선행 결의를 추인하는 내용의 결의(이하 '후행 결의'라고 한다)를 하였으나 이는 선행 결의에 의하여 대표자로 선출된 소외인이 소집한 것이어서 적법한 소집권자에 의하여 이루어진 것으로 볼 수 없다는 이유로 역시 효력이 없다고 판단하였다.

2. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다.

가. 상법은 주주총회의 결의에 대하여 '총회의 소집절차 또는 결의방법이 법령 또는 정관에 위반하거나 현저하게 불공정한 때 또는 그 결의의 내용이 정관에 위반한 때'를 결의취소 사유로, '총회의 결의의 내용이 법령에 위반한 때'를 주주총회 결의무효 사유로, '총회의 소집절차 또는 결의방법에 총회결의가 존재한다고 볼 수 없을 정도의 중대한 하자가 있는 때'를 결의부존재사유로 규정하면서, 그 소집절차나 결의방법, 결의내용의 하자 등에 대해 결의취소의 소(상법 제376조), 결의무효 및 부존재확인 소(상법 제380조)로 다룰 수 있도록 하고 있다. 그런데 민법상의 법인이나 비법인사단의 총회 결의에 대하여는 그와 같은 절차가 별도로 규정되어 있지 않기 때문에 소집절차나 결의방법, 결의내용의 하자 등에 대해 일반 민사상 무효확인의 소를 통해 결의무효확인을 구하거나 다른 법률관계에 관한 소송에서 선결문제로서 무효를 주장할 수 있었고, 이는 집합건물법에 따른 관리단집회의 결의에도 동일하게 적용되었다.

그런데 2012. 12. 18. 법률 제11555호로 개정되어 2013. 6. 19. 시행된 집합건물법은 '집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우'와 '결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우'를 결의취소 사유로 규정하면서, '구분소유자가 집회 결의 사실을 안 날부터 6개월 이내에, 결의한 날부터 1년 이내에

결의취소의 소를 제기할 수 있다.'고 규정함으로써 결의 취소의 소에 관한 제42조의2를 신설하였다. 이 조항은 주주총회 결의 취소의 소에 관한 상법 제376조 제1항 등의 조문 형식과 내용을 참조한 것으로 보이는데, 상법상 주주총회 결의 취소 사유와 달리 결의 내용이 규약에 위배되는 경우뿐만 아니라 법령에 위배되는 경우도 취소 사유로 규정하고 있고, 한편 집합건물법은 위와 같이 결의 취소의 소를 도입하면서도 결의무효확인 내지 부존재확인의 소에 대한 규정을 두지 않고 있다.

집합건물법상 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립되고(제23조 제1항), 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 하며(제23조의2), 관리단의 사무는 집합건물법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행하여야 하고(제31조), 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있고, 점유자는 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 구분소유자가 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다(제42조). 집합건물법은 관리단집회의 결의가 구분소유자들 사이의 법률관계에 위와 같이 상당한 영향을 미칠 수 있다는 점을 고려하여 관리단집회의 시기, 소집통지의 방법, 결의사항, 의결권과 의결방법, 그 효력 등에 대해 상세하게 규정하고 있다.

이와 같은 사정을 종합하여 보면, 집합건물법이 결의 취소의 소를 도입한 것은, 관리단집회 결의의 하자에 대하여는 소집절차나 결의방법, 결의내용의 하자인지 여부를 구분하지 않고, 그 하자가 경미한 경우에는 결의취소의 소를 통해서만 다룰 수 있도록

함으로써 관리단집회 결의의 효력을 조속히 확정하여 구분소유자들 사이의 법률관계 안정을 도모하되, 그 하자가 결의를 무효로 돌릴 정도의 절차상 또는 내용상 중대한 하자에 해당하는 경우에는 종전과 같이 제소기간의 제한 없이 일반 민사상 무효확인 소송을 통해 결의무효확인을 구하거나 다른 법률관계에 관한 소송에서 선결문제로서 무효를 주장할 수 있도록 함으로써 구분소유자의 권리를 보장하고자 함에 있는 것으로 보인다.

따라서 집합건물법 제42조의2가 규정한 취소사유, 즉 '집회의 소집 절차나 결의 방법이 법령 또는 규약에 위반되거나 현저하게 불공정한 경우' 또는 '결의 내용이 법령 또는 규약에 위배되는 경우'라 함은 구분소유자들 사이의 법률관계를 합리적으로 규율하기 위한 집합건물법의 취지와 목적, 관리단의 의무와 사무처리 내용, 관리단집회 결의의 효력 등을 종합하여 살펴볼 때 그와 같은 하자가 결의를 무효로 돌릴 정도의 중대한 하자에 미치지 못하는 정도의 하자를 의미한다고 봄이 상당하고, 그와 같은 취소사유로 인해 취소할 수 있는 결의는 집합건물법 제42조의2가 정한 제척기간 내에 제기된 결의취소의 소에 의하여 취소되지 않는 한 유효하다. 한편, 제척기간을 도과하였는지 여부는 법원의 직권조사사항이므로 당사자의 주장이 없더라도 법원이 이를 직권으로 조사하여 판단하여야 한다.

한편 집합건물법 제23조에 의하여 설립된 관리단의 관리단집회에서 임원선임결의가 있는 후 다시 개최된 관리단집회에서 종전 결의를 그대로 인준하거나 재차 임원선임결의를 한 경우에는, 설령 당초의 임원선임결의가 무효라고 할지라도 다시 개최된 관리단집회 결의가 하자로 인하여 무효라고 인정되는 등의 특별한 사정이 없는 한, 새로운 관리단집회가 무효인 당초의 관리단집회 결의 후 새로 소집권한을 부여받은 관리

인에 의하여 소집된 것이어서 무권리자에 의하여 소집된 관리단집회라는 사유는 원칙적으로 독립된 무효사유로 볼 수 없다. 만일 이를 무효사유로 본다면 당초 임원선임결의의 무효로 인하여 연쇄적으로 그 후의 결의가 모두 무효로 되는 결과가 되어 법률관계의 혼란을 초래하고 법적 안정성을 현저히 해하게 되기 때문이다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다69220 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

1) 원고의 회칙에 의하면 대표자인 회장은 구분소유자들 과반수가 참석하여 과반수의 찬성으로 선출하도록 규정하고 있는데, 정기총회에서 구분소유자 63명 중 과반수에 미치지 못하는 27명만이 참석하여 소외인을 원고의 대표자로 선출하는 선행 결의를 하였다.

2) 위와 같이 선행 결의에 의하여 선출된 대표자 소외인은 다시 원고의 정기총회를 소집·개최하여 구분소유자 63명 중 42명이 참석한 상태에서 참석자 중 28명이 찬성하여 선행 결의를 추인하는 후행 결의를 하였다.

다. 이러한 사실 등을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 구분소유자 63명 중 과반수에 미달하는 27명이 참석하여 소외인을 대표자로 선출하는 내용으로 이루어진 선행 결의는 그 결의 방법의 하자가 중대하여 무효라고 볼 여지가 상당하나, 그와 같은 사정에 관하여 충분한 심리가 이루어지지 않은 상태이다. 나아가 소외인을 대표자로 선출한 선행 결의가 하자로 인하여 무효라고 하더라도 그 후 소외인이 소집한 총회에서 선행 결의를 추인하는 내용의 후행 결의가 이루어진 이상 그러한 후행 결의가 무권리자에 의하여 소집된 총회에서 이루어진 것이라는 사유만으로는 후행 결의가 무효라고 할 수 없다.

원심은 선행결의에 대하여 집합건물법 제42조의2의 적용 여부, 그 결의 방법의 하자가 중대한 하자인지, 중대한 하자에 미치지 못하는 정도의 하자에 불과한지 여부에 대하여 심리 및 판단하지 아니한 채 선행결의의 효력이 무효라고만 판단하였다. 그리고 후행결의는 적법한 소집권자에 의하여 이루어진 총회에서의 결의가 아니라는 이유만을 들어 효력이 없다고 판단하였다. 이러한 원심 판단에는 관리단집회 결의의 하자 및 효력, 결의취소의 소 등에 관한 법리를 오해하고 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	노태악
	대법관	김재형
주 심	대법관	민유숙
	대법관	이동원