

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2019다229516 미수관리비
원고, 상고인 주식회사 비앤비종합자산관리
원고, 상고인의 소송수계신청인
강희자산관리 주식회사
원고들 소송대리인 공증인가 법무법인 온누리
담당변호사 양진영 외 6인
피고, 피상고인 피고
소송대리인 변호사 김성웅
원 심 판 결 수원지방법원 2019. 4. 4. 선고 2018나67466 판결
판 결 선 고 2022. 5. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 뒤에 제출된 참고서면은 이를 보충하는 범위

에서)를 판단한다.

1. 가. 집합건물의 관리업무를 담당할 권한과 의무는 관리단과 관리인에게 있고(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제23조의2, 제25조), 관리단이나 관리인은 집합건물을 공평하고 효율적으로 관리하기 위하여 전문적인 위탁관리업자와 관리위탁계약을 체결하고 건물 관리업무를 수행하게 할 수 있다. 이 경우 위탁관리업자의 관리업무를 권한과 범위는 관리위탁계약에서 정한 바에 따르나 관리비의 부과·징수를 포함한 포괄적인 관리업무를 위탁관리업자에게 위탁하는 것이 통상적이므로, 여기에는 관리비에 관한 재판상 청구 권한을 수여하는 것도 포함되었다고 봄이 타당하다. 이러한 관리업무를 위탁받은 위탁관리업자가 관리업무를 수행하면서 구분소유자 등의 체납 관리비를 추심하기 위하여 직접 자기 이름으로 관리비에 관한 재판상 청구를 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당하지만, 집합건물 관리업무의 성격과 거래현실 등을 고려하면 이는 특별한 사정이 없는 한 허용되어야 하고, 이때 위탁관리업자는 관리비를 청구할 당사자적격이 있다고 보아야 한다(대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다87885, 87892 판결 등 참조).

나. 관리비징수 업무를 위탁받은 위탁관리업자는 민사소송법 제237조 제1항에서 정한 '일정한 자격에 의하여 자기의 이름으로 남을 위하여 소송당사자가 된 사람'에 해당한다. 따라서 위탁관리업자가 구분소유자 등을 상대로 관리비청구 소송을 수행하던 중 관리위탁계약이 종료되어 그 자격을 잃게 되면 소송절차는 중단되고, 같은 자격을 가진 새로운 위탁관리업자가 소송절차를 수계하거나 새로운 위탁관리업자가 없으면 관리단이나 관리인이 직접 소송절차를 수계하여야 한다(민사소송법 제237조 제1항). 다만 소송대리인이 있는 경우에는 관리위탁계약이 종료하더라도 소송절차가 중단되지 않는

다(민사소송법 제238조).

2. 가. 원심판결 이유와 기록에 비추어 알 수 있는 이 사건 소송의 경과는 다음과 같다.

1) 원고는 집합건물인 이 사건 건물의 관리단과 이 사건 건물의 관리업무에 관하여 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자이다. 원고는 2015. 4. 27. 구분소유자인 피고를 상대로 체납한 관리비의 지급을 구하는 이 사건 소를 제기하여 소송을 수행하던 중 2016. 11. 25. 관리위탁계약이 종료되었다.

2) 제1심은 이 사건 소가 당사자적격이 없는 자에 의하여 제기된 소로서 부적법하다는 이유로 각하하였다. 또한 이 사건 건물 관리단의 소송수계신청도 민사소송법 제237조 제1항이 적용되는 사유가 아니라는 이유로 받아들이지 않았다.

3) 원심 소송 진행 중 원고 소송수계신청인은 2018. 10. 30. 새롭게 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자라고 주장하면서 소송수계신청을 하였다. 원심은 제1심과 같은 이유로 원고의 항소와 원고 소송수계신청인의 소송수계신청을 기각하였다.

4) 원고는 2018. 2. 2. 소송대리인을 선임하였지만 이때는 이미 관리위탁계약이 종료되었으므로 원고에게 적법한 소송대리인은 없었다.

나. 원심의 판단을 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

1) 원고는 관리위탁계약에 따라 피고를 상대로 관리비청구 소송을 수행할 당사자적격이 있었지만 2016. 11. 25. 관리위탁계약의 종료로 당사자적격을 상실하였다. 이는 민사소송법 제237조 제1항에서 정한 일정한 자격에 의하여 자기 이름으로 남을 위하여 소송당사자가 된 사람이 그 자격을 잃은 경우에 해당한다. 원고에게 적법한 소송대리인이 선임되지 않았다면 관리위탁계약의 종료로 이 사건 소송절차의 중단사유가 발

생하므로, 그 자격을 가진 새로운 위탁관리업자나 관리단의 소송수계가 있어야 소송절차를 진행할 수 있게 된다.

2) 사정이 이러하다면, 원심으로서는 소송절차 중단 여부를 확인하고, 소송절차가 중단되었다면 원고 소송수계신청인을 조사하여 원고와 같은 자격을 가진 사람이라면 소송절차가 계속 진행될 수 있도록 하였어야 했다. 그런데도 원심은 이 사건에 민사소송법 제237조 제1항이 적용되지 않는다는 이유로 이 사건 소를 각하한 제1심판결을 그대로 유지하고 원고 소송수계신청인의 소송수계신청도 기각하였다.

3) 이러한 원심의 판단에는 민사소송법 제237조 제1항에 따른 소송절차의 중단과 수계에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이흥구

 대법관 김재형

주 심 대법관 안철상

 대법관 노정희