

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다268402 관리비  
원고, 피상고인 ○○○상가관리단  
피고, 상고인 피고  
원 심 판 결 울산지방법원 2023. 7. 4. 선고 2022나13964 판결  
판 결 선 고 2023. 12. 28.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 울산지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 하고, 구체적인 조문을 표시 할 때에는 법령 이름을 생략한다)에 따르면 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하되, 일부 구분소유자만의 공용에 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 '일부공용부분'이라 한다)은 그 구분소유자들의 공유에 속한다(제10조 제1

항). 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있고(제28조 제2항), 그 일부의 구분소유자는 제28조 제2항의 규약에 따라 일부공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다(제23조 제2항). 규약의 설정·변경 및 폐지는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 한다(제29조 제1항).

따라서 집합건물법상의 일부공용부분관리단은 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 일부공용부분의 관리에 관한 사항으로서, 구분소유자 전원에게 이해관계가 없고 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 않은 사항에 관하여, 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성결의로 설정된 규약에 따라 일부공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 구성되어야 한다(대법원 2013. 1. 24. 선고 2012다34382, 34399 판결, 대법원 2016. 12. 29. 선고 2015다239263, 239270 판결의 취지 참조).

한편 구분소유자의 4분의 3 이상을 계산할 때에 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2009다65546 판결 참조). 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 전유부분의 면적비율에 의한 지분비율에 따르고(제12조, 제37조 제1항), 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 공유자는 서로 협의하여 공유자 중 1인을 의결권을 행사할 자로 정하여야 하며, 협의가 이루어지지 않을 경우에는 공유물의 관리에 관한 민법 제265조에 따라 공유지분의 과반수으로써 의결권 행사자를 정하거나 공유자 중 전유부분지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다(제37조 제2항, 대법원 2008. 3. 27.

자 2007마1734 결정, 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결 등 참조).

## 2. 원심의 판단

원심은, 이 사건 건물의 상가 전유부분 63개 호실 중 45개 호실의 구분소유자들이 2019. 8. 17. 개최된 총회에 직접 참석하거나 위임장을 제출하여 결의를 하였고, 이 사건 건물의 상가 부분 전체 전유면적 5,743㎡ 중 결의에 참석한 구분소유자 소유의 전유면적이 4,385㎡이므로 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성으로 일부공용부분의 관리에 관한 규약이 설정되고 원고가 일부공용부분관리단으로 적법하게 구성되었다고 판단하였다.

## 3. 대법원의 판단

가. 앞서 본 관련 규정과 대법원 판례에 비추어 원심판결 이유와 기록을 살펴보면, 2019. 8. 17. 자 총회의 결의로 일부공용부분의 관리에 관한 규약이 적법하게 설정되었다고 보기 어렵다. 그 이유는 다음과 같다.

1) 2019. 8. 17. 자 총회의 의결이 이 사건 건물 중 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 일부공용부분의 관리에 관한 사항으로서, 구분소유자 전원에게 이해관계가 없고 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 않은 사항에 관한 것이라고 단정할 수 없다.

2) 이 사건 건물의 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 현황과 구분소유자 1명이 여러 개의 전유부분을 소유하는지 여부 및 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에 공유자들이 의결권을 행사할 1인을 지정하고 그 지정된 1인이 총회에 참석하였는지 여부 등 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상이 찬성하였는지를 확인할 수 있는 객관적인 자료가 제출되지 아니하였다.

나. 그럼에도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 일부의 구분소유자만이 공용하는 것임이 명백하고 구분소유자 전원에게 이해관계가 없는지 여부와 1명의 구분소유자가 여러 개의 전유부분을 소유하는지 여부 및 의결권 행사자의 지정 여부 등에 관하여 확인하지 아니한 채, 구분소유자 및 의결권의 4분의 3 이상이 찬성하여 일부공용부분의 관리에 관한 규약을 설정하였다고 단정하고, 원고가 위 규약에 따라 일부공용부분관리단으로 적법하게 구성되었다고 판단하였다. 이러한 원심판결에는 집합건물법상 일부공용부분관리단의 성립요건과 의결정족수 산정에 대한 법리를 오해하여 '대법원의 판례에 상반되는 판단'을 함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

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

재판장	대법관	서경환
	대법관	김선수
주 심	대법관	노태약
	대법관	오경미