

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2025다211190 기타(금전)

원고, 상고인 ○○○빌딩관리단

소송대리인 법무법인 법과사람들

담당변호사 김종열 외 2인

피고, 피상고인 피고

소송대리인 법무법인 산음

담당변호사 김준희 외 2인

원 심 판 결 인천지방법원 2025. 2. 14. 선고 2023나64211 판결

판 결 선 고 2025. 11. 20.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 인천지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 건물은 11개의 전유부분으로 구성된 집합건물로, 전체 전유부분 면적은 3,190.23㎡이고, 구분소유자는 10명이다.

나. 원고는 이 사건 건물의 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조 제1항에 따라 설립된 관리단이다. 피고는 이 사건 건물 중 2개의 전유부분[(호수 1 생략), (호수 2 생략)]을 소유하는 구분소유자로, 해당 전유부분의 면적 합계는 602.94㎡이다.

다. 피고는 이 사건 건물의 적법한 관리인이 아님에도 2012. 5.경부터 '운영회장'으로서 이 사건 건물의 관리업무를 하였다.

라. 원고는 2019. 1.경 소외 1을 관리인으로 선임하고, 2020. 2. 25. 피고를 상대로 관리비, 기지국임대료, 장기수선충당금 합계 160,977,472원에 관한 부당이득반환을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

마. 피고는 원심에 이르러 원고가 주장하는 부당이득반환채권은 구분소유자 전원의 준총유에 속하여 이 사건 소를 제기하려면 관리단집회 결의를 거쳐야 하는데, 이 사건 소는 그러한 결의를 거치지 않았으므로 부적법하다는 취지로 본안 전 항변을 하였다. 이에 원고는 이 사건 소 제기에 대한 추인을 받기 위하여 구분소유자들로부터 '이 사건 소 제기에 동의한다'는 내용의 동의서를 교부받았다.

2. 원심 판단

원심은, 동의서 제출로써 이 사건 소 제기 등 소송행위를 추인하는 서면 결의의 정족수에 피고의 의결권이 포함된다는 전제에서 추인에 동의한 구분소유자들의 전유부분 면적 합계는 2,291.7㎡로, 서면 결의의 정족수 요건인 '의결권의 4분의 3 이상'을 충족

하지 못하였다고 보고, 이 사건 소 제기에 관하여 관리단집회 결의를 거쳤다고 볼 수 없다는 이유로 이 사건 소를 각하하였다.

3. 대법원 판단

가. 관련 법리

집합건물법 제41조 제1항은 관리단집회에서 결의할 것으로 정해진 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각각 4분의 3 이상의 서면에 의한 합의가 있으면 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다고 규정한다. 집합건물법은 서면에 의한 합의의 절차나 시한, 합의서의 형식과 내용 등에 관하여 아무런 제한을 두지 않았으므로, 서면 결의는 구분소유자들이 구체적인 내용을 충분히 알고 합의함으로써 그대로 효력이 생긴다(대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다252540, 252557 판결 등 참조).

한편 비법인사단에 대하여는 사단법인에 관한 민법 규정 중 법인격을 전제로 하는 것을 제외한 규정들이 유추적용되고(대법원 2003. 11. 14. 선고 2001다32687 판결 참조), 민법 제74조에서는 사단법인과 어느 사원과의 관계사항을 의결하는 경우 그 사원은 결의권이 없다고 정하고 있으므로, 비법인사단인 관리단의 관리단집회에서 관리단과 어느 구분소유자와의 관계사항을 결의하는 경우 그 구분소유자에게는 의결권이 없다고 보아야 한다(대법원 2012. 8. 30. 선고 2012다38216 판결 참조).

그리고 여기서 말하는 '관계사항'이란 관리단과 구분소유자가 직접 거래의 상대방이 되는 경우뿐 아니라, 관리단집회에서 구분소유자를 상대로 부당이득반환 등 채무이행을 구하는 소를 제기하는 결의나 그 소 제기를 추인하는 결의(집합건물법 제41조 제1항에 따른 서면 결의를 포함한다)를 하는 경우와 같이 해당 구분소유자의 개인적 이익과 관리단의 이익이 충돌할 염려가 있는 사항을 뜻한다.

나. 이 사건에 관한 판단

1) 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원심 변론종결일 이전에 이미 집합건물법 제41조 제1항에서 정한 서면 결의의 정족수를 갖추어 이 사건 소 제기에 관한 서면 결의가 유효하게 성립하였다고 봄이 타당하다.

가) 원고가 피고를 상대로 부당이득반환을 구하는 이 사건 소를 제기한 것을 추인하는 결의에 대해 피고는 그 소송의 상대방으로서 피고의 개인적 이익과 원고의 이익이 충돌할 염려가 있는 이해관계를 갖는다. 따라서 그 추인 결의는 원고와 피고의 관계사항을 결의하는 경우에 해당하여 피고 및 그의 의결권은 결의정족수 산정에서 제외하여야 한다. 이에 따르면, 이 사건 건물의 구분소유자 수는 9명, 전유부분 면적 합계는 $2,587.29\text{m}^2$ (= 이 사건 건물 전체의 전유부분 면적 $3,190.23\text{m}^2$ - 피고 소유 전유부분 면적 602.94m^2)로 산정된다.

나) 원심 변론종결일 이전까지 이 사건 소 제기에 관한 동의서를 제출한 구분소유자는 7명[(호수 3 생략), (호수 4 생략) 제외]이다[(호수 4 생략)의 경우, 공유자인 소외 2와 소외 3의 지분이 동등함에도 소외 2만 동의서를 작성하였는데, 의결권 행사자를 소외 2로 정하였다고 볼만한 자료가 존재하지 아니하므로, 동의한 구분소유자에서 제외하여야 한다). 이는 구분소유자 9명(피고 제외) 중 77.7%에 해당하므로(소수 첫째 자리 미만은 버림, 이하 같다), 구분소유자의 4분의 3 이상 요건을 충족한다.

다) 이 사건 건물 구분소유자의 의결권은 규약상 특별한 규정이 없으므로, 전유부분의 면적 비율에 따른다(집합건물법 제37조 제1항 및 제12조 제1항). 이 사건 소 제기에 관한 동의서를 제출한 구분소유자들의 전유부분 면적은 $1,990.23\text{m}^2$ 로, 전유부분 면

적 합계 2,587.29㎡(피고 소유 전유부분 면적 제외) 중 76.9%에 해당하므로, 의결권의 4분의 3 이상 요건도 충족한다.

2) 그런데도 원심은 피고 및 그의 의결권을 서면 결의 정족수 산정의 기초가 되는 구분소유자 및 의결권에 포함함으로써, 서면 결의 정족수 요건이 충족되지 아니하였다고 판단하였다. 원심 판단에는 관리단집회에서 관리단과 구분소유자와의 관계사항을 결의하는 경우 의결권 제한 및 결의정족수 산정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

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

재판장	대법관	이흥구
-----	-----	-----

	대법관	오석준
--	-----	-----

주 심	대법관	노경필
-----	-----	-----

	대법관	이숙연
--	-----	-----