

대법원

제 1 부

판결

사건번호: 2025다214166 비용상환 청구의 소

원고, 피상고인: ○○○ 주식회사

소송대리인 변호사 박국병

피고, 상고인: △△△ 관리단

소송대리인 변호사 정지은

원심판결: 수원지방법원 2025. 6. 11. 선고 2024나60022 판결

판결선고일자: 2025. 12. 11.

주문

원심판결 중 피고 패소 부분을 폐기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 건물을 분양한 주식회사 □□□(이하 '소외 회사'라 한다)은 2014. 11.

4. 이 사건 건물 내 44개 호실에 관하여 소유권보존등기를 마쳤고, 2014년 11월 무렵 까지 분양대상이 된 28개 호실 중 총 14개 호실에 관하여 매수인들에게 소유권이전등 기를 마쳐주었는데, 나머지 16개 호실은 직접 임대사업을 하기 위해 분양하지 않았다.

나. 원고는 2014년 11월 소외 회사와 이 사건 건물에 관하여 계약기간이 2014. 11. 21.부터 2015. 11. 20.까지인 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자이다. 2016년 11월 원고는 소외 회사와 다시 계약기간이 2016. 11. 21.부터 2018. 11. 20.까지인 관리 위탁계약을 체결하였고 2019년 9월 무렵까지 이 사건 건물에 대한 관리업무를 수행하였다.

다. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조 제1항에 따라 이 사건 건물의 구분소유자들로 구성된 관리단인 피고는 2019년 12월 무렵부터 이 사건 건물에 대한 관리업무를 수행하였다.

라. 원고는 이 사건 건물의 구분소유자를 상대로 미납 관리비의 지급을 구하는 소를 제기하였으나, 2018. 1. 11. 원고의 청구를 기각하는 판결이 선고되었다(수원지방법원 2017가소327973). 위 판결에 대하여 원고가 항소하였으나 2019. 5. 30. '원고가 미납 관리비 지급을 구하는 시점인 2016년 2월 무렵에는 소외 회사의 이 사건 건물에 관한 관리권한이 소멸된 상태였으므로, 원고도 관리위탁계약에 따른 어떠한 관리권한이 있다고 볼 수 없다'는 이유로 원고의 항소와 추가된 예비적 청구를 모두 기각하는 판결이 선고되었다(수원지방법원 2018나53764). 위 판결은 2019. 8. 29. 대법원에서 심리불속행 기각되어 그대로 확정되었다(대법원 2019다241783, 이하 '관련판결'이라 한다).

2. 원심의 판단

원심은, 관련판결과 마찬가지로 '2014년 11월 무렵 이 사건 건물 중 분양대상이 된 28개 호실의 2분의 1에 대한 소유권이전등기가 경료되었고 그로부터 3개월이 경과하였음에도 지체 없이 관리단집회가 소집되지 않았으므로, 적어도 2016년 2월 무렵에는 소외 회사의 한시적 관리권한이 소멸되었다'는 전제에서, 원고가 2016년 2월부터 2019년 9월까지 피고와 별도의 계약을 체결하지 않은 상황에서 이 사건 건물에 관한 관리업무를 계속하였으므로, 이로써 피고가 얻은 이익을 반환할 의무가 있다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 받아들이기 어렵다.

가. 관련 법리

1) 구 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조의3 제1항은 '분양자는 제23조 제1항에 따른 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다'고 정한다. 집합건물에 구분소유 관계가 성립되어 관리단이 당연 설립되었더라도 관리인 선임 등 관리업무를 수행할 조직을 갖추어 관리를 개시하기 전까지는 관리단이 집합건물에 관한 구체적인 관리업무를 수행하기 어려우므로, 구 집합건물법 제9조의3은 이때 집합건물의 분양자에게 한시적으로 집합건물의 관리의무를 부과하였다.

관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면, 구 집합건물법 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자는 그때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 그 관리권한을 행사할 수 있게 된다. 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계는 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것

은 아니므로 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에 주장할 수 없다(대법원 2022. 6. 30. 선고 2020다229192, 229208 판결 참조).

2) 민사재판에서 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 되고, 특히 전후 두 개의 민사소송이 당사자가 같고 분쟁의 기초가 된 사실도 같으나 다만 소송물이 달라 기판력에 저촉되지 않는 결과 새로운 청구를 할 수 있는 경우에는 더욱 그러하다. 그러나 그러한 경우에도 당해 민사소송에서 제출된 다른 증거 내용에 비추어 확정된 관련 민사사건 판결의 사실인정을 그대로 채용하기 어려운 경우에는 합리적인 이유를 설시하여 이를 배척할 수 있다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다92312, 92329 판결, 대법원 2018. 8. 30. 선고 2016다46338, 46345 판결 등 참조).

나. 앞서 본 사실관계를 위와 같은 법리에 비추어 살펴본다.

1) 원심이 인정한 사실관계에 따르면, 피고는 2019년 12월 무렵부터 이 사건 건물에 대한 관리를 개시한 것으로 보이므로 위 시점까지는 앞서 본 법리에 따라 분양자인 소외 회사가 한시적으로 이 사건 건물에 대한 관리권한을 가진다고 볼 수 있다.

2) 또한, 구 집합건물법이 2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되면서 현행 집합건물법 제9조의3 제1항은 '분양자는 제24조 제3항에 따라 선임된 관리인이 사무를 개시할 때까지 선량한 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다'고 정하고 있다. 이는 관리단의 집합건물 관리업무가 관리단의 대표자인 관리인을 통해서 이루어진다는 것을 전제로, 구 집합건물법 제9조의3 제1항에서 '관리단이 관리를 개시할 때'의

의미를 보다 구체화한 취지로 볼 수 있다.

3) 한편 구 집합건물법 제9조의3 제3항은 '분양자는 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 날부터 3개월 이내에 구분소유자가 규약 설정 및 관리인 선임을 하기 위한 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우에는 자체 없이 이를 위한 관리단집회를 소집하여야 한다'고 정하고 있다. 이는 분양자가 관리단의 관리업무가 개시되기 전 까지 집합건물을 장기간 관리함으로써 관리에 관한 사항을 독단적으로 처리하여 구분 소유자들의 집합건물의 관리에 관한 권한을 침해하는 상황을 방지하기 위한 것이다.

4) 구 집합건물법이 2020. 2. 4. 개정되면서 임시관리인 선임에 관한 집합건물법 제24조의2가 신설되었는데, 그 이유는 관리인이 없는 경우에 발생할 수 있는 집합건물의 관리공백이나 관리인 선임을 둘러싼 분쟁을 예방하고자 하는 데 있다. 위와 같은 규정 신설 이전에는 이사의 부존재나 결원으로 인하여 손해가 생길 염려가 있는 때에 이해관계인이나 검사의 청구로 법원이 임시이사를 선임할 수 있도록 규정한 민법 제63조를 유추적용하여 임시관리인을 선임할 수 있었다(대법원 2009. 11. 19. 자 2008마 699 전원합의체 결정, 대법원 2024. 8. 19. 자 2024마6239 결정 등 참조). 결국 관리단이 관리업무를 개시하지 않고 위와 같은 절차를 통해 임시관리인을 선임할 수 있었음에도 그렇게 하지 않은 이상, 분양대상이 된 28개 호실의 2분의 1에 대한 소유권이전등기를 마친 후 3개월 이내에 관리단집회가 소집되지 않았다고 하여 곧바로 분양자의 한시적 관리권한이 소멸된다고 보기는 어렵다.

5) 따라서 분양자인 소외 회사는 피고가 실제로 관리업무를 개시한 2019년 12월까지는 한시적으로 이 사건 건물에 대한 관리권한을 가지고 있었다고 볼 수 있고, 원고는 관리권한이 있는 소외 회사와의 관리위탁계약에 따라 이 사건 건물에 대한 관리

업무를 수행한 것으로 볼 여지가 충분하다.

다. 그럼에도 원심은 관련판결만을 근거로 2016년 2월 무렵 소외 회사의 한시적 관리권한이 소멸되었다고 보아, 원고와 소외 회사가 체결한 관리위탁계약의 효력에 관한 아무런 판단 없이 피고의 부당이득반환의무를 인정하였다. 이러한 원심의 판단에는 분양자의 관리의무 또는 관리위탁계약의 효력 등에 관한 법리를 오해하거나 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

나머지 상고이유에 대한 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 마용주