

대 법 원

제 1 부

판 결

사 건 2023다222949 관리인지위부존재확인의 소
원고, 상고인 별지 원고들 목록 기재와 같다(○○○ 주식회사 외 36명).
원고들 소송대리인 법무법인 세줄
담당변호사 장재원 외 1인
피고, 피상고인 △△△관리단
소송대리인 법무법인(유한) 세종
담당변호사 김진명 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 2. 3. 선고 2022나2015227 판결
판 결 선 고 2026. 2. 26.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 건물은 지하 6층, 지상 23층 규모인데, 그중 전유부분에 해당하는 지하 1층 내지 지상 3층은 상업시설(판매시설 및 근린생활시설)이고, 지상 4층 내지 23층은 업무시설이다. 상업시설은 총 40개의 전유부분으로, 업무시설은 총 20개의 전유부분으로 구성되어 있다.

나. 이 사건 건물 신축 및 분양사업의 시행사인 주식회사 □□□는 2011. 7. 21. 상업시설 및 업무시설에 관하여 소유권보존등기를 마친 후, 같은 날 상업시설에 관하여는 주식회사 ◇◇◇(이하 '소외 1 회사'라 한다)에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를, 업무시설에 관하여는 소외 2 은행에 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 각 마쳐주었다.

다. 이 사건 건물의 구분소유자가 된 소외 1 회사와 소외 2 은행의 합의로 2011. 8. 30. 이 사건 건물에 관한 규약(이하 '이 사건 규약'이라 한다)이 제정되었다.

라. 원고들(제1심공동원고 포함)은 상업시설 일부의 구분소유자들로서, 각자 이 사건 규약이 제정된 시점을 전후하여 상업시설에 관한 분양계약 또는 매매계약 등을 체결하였다. 그중 원고 3, 원고 4, 원고 6, 원고 17, 제1심공동원고 2 회사, 제1심공동원고 1 회사는 이 사건 규약이 제정되기 전인 2009. 9. 4.부터 2011. 3. 21. 사이에 상업시설에 관하여 매매계약을 체결한 자들이다.

마. ☆☆☆ 주식회사(이하 '소외 3 은행'이라 한다)는 2019. 12. 9. 업무시설 일체에 관하여 소유권이전등기를 마쳐 업무시설의 구분소유자가 되었다. 피고는 이 사건 건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이다.

바. 이 사건 규약 제21조는 각 구분소유자의 의결권은 그가 가지는 전유부분의 면

적 비율에 의하도록 규정하였다. 이에 따르면 전유부분 면적이 넓은 업무시설 일체를 소유한 소외 3 은행은 전체 의결권의 77.52%를 갖게 된다.

사. 이 사건 규약 제15조 제4항은 "관리인이 없는 때에는 의결권의 5분의 1 이상을 가진 구분소유자는 임시관리단집회를 소집할 수 있다."라고 규정하고, 제18조 제2항(이하 '이 사건 정족수 규정'이라 한다)은 관리단집회에서 관리인의 선임 및 해임 등의 사항을 의결권의 과반수의 출석과 출석한 의결권의 과반수의 찬성으로 의결하도록 규정하였다.

아. 피고는 소외 3 은행의 소집에 따라 2020. 6. 4. 관리인 선임을 목적으로 임시관리단집회를 개최하였다. 피고는 이 사건 건물의 총 구분소유자 41인 중 15인(전체 의결권의 87.61%)이 참석한 가운데 관리인 선임 투표를 실시하였고, 소외 3 은행 1인만의 찬성으로 ▽▽▽ 주식회사를 피고의 관리인으로 선임하는 결의(이하 '이 사건 결의'라 한다)를 하였다.

2. 원심의 판단

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제38조 제1항은 "관리단집회의 의사는 이 법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로서 의결한다."라고 규정하고 있다. 원고는 집합건물법 제38조 제1항의 '구분소유자' 요건을 배제하고 '의결권수' 요건만으로 관리인을 선임하는 결의를 할 수 있다고 정한 이 사건 정족수 규정이 무효라고 주장하였다. 이에 대하여 원심은 원고의 주장을 배척하고, 이 사건 규정은 유효하고 이를 전제로 이루어진 이 사건 결의도 유효하다고 판단하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 그대로 수긍하기 어렵다.

가. 집합건물법 제23조 제1항 소정의 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립하는 것이 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립하는 단체이고, 구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 집합건물법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이라면 그 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다(대법원 2010. 8. 26. 선고 2008다28267 판결, 대법원 2014. 10. 30. 선고 2012다96915 판결 등 참조).

집합건물법 제38조 제1항에 의하면, 관리단집회의 의사는 집합건물법 또는 규약에 특별한 규정이 없으면 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로서 의결하도록 되어 있다. 그런데 집합건물법 제29조 제1항에서는 관리단집회에서 규약을 제정하거나 변경 또는 폐지하는 경우 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성을 얻어 행하도록 하고 있고, 이는 강행규정이다(대법원 2008. 12. 24. 선고 2008다61561 판결 참조). 따라서 집합건물법 제29조 제1항에 정한 비율 이상의 구분소유자가 찬성하지 않으면, 집합건물법 제38조 제1항의 의결정족수를 달리 정하는 규약을 제정하더라도 그 규약은 무효가 된다.

집합건물의 규약은 그 내용이 강행법규에 위배된다거나 구분소유자의 소유권을 필요하고 합리적인 범위를 벗어나 과도하게 침해 내지 제한함으로써 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반된다고 볼 정도로 사회관념상 현저히 타당성을 잃었다고 인정되는 경우에는 무효라고 보아야 한다(대법원 2004. 5. 13. 선고 2004다2243 판결, 대법원 2009. 4. 9. 선고 2009다242 판결 등 참조).

나. 앞서 본 사실관계와 기록에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 위 법리

에 비추어 보면, 이 사건 규약은 그 제정 과정에서 실질적인 수범자인 상업시설 40개 구분소유자들의 의사가 배제되었고, 그 내용에 포함된 이 사건 정족수 규정으로 말미암아 상업시설 구분소유자들의 권리가 과도하게 제한되는 결과가 초래되었으므로, 이 사건 정족수 규정은 사회통념상 현저히 타당성을 잃은 것으로서 무효라고 봄이 타당하다.

1) 이 사건 규약은 상업시설 전체의 구분소유자인 소외 1 회사와 업무시설 전체를 분양받은 구분소유자인 소외 2 은행 2명의 합의로 제정되었다. 그런데 소외 1 회사는 이 사건 건물을 신축한 분양자로부터 상업시설의 수분양자들 앞으로 소유권을 이전해 줄 때까지 상업시설 전체의 구분소유권을 일시적으로 신탁 받았을 뿐이어서, 이 사건 규약과 실질적인 이해관계를 가진다고 보기 어렵다.

2) 반면 이 사건 건물은 처음부터 제3자에게 분양할 목적으로 신축된 집합건물이므로, 이 사건 건물의 수분양자들은 소유권이전등기를 마치기 전이라도 향후 이 사건 규약의 수범자로 예정된 사람들로서 이 사건 규약의 제정 여부 및 그 내용에 관하여 실질적인 이해관계를 가진다. 실제로 이 사건 규약 제정 전에 일부 원고들은 상업시설 일부를 이미 분양받음으로써 구분소유권자가 될 예정이었다. 따라서 규약 내용에 실질적인 이해관계를 가지는 수분양자들이 소유권을 취득한 이후 그들로 하여금 자체적으로 집합건물 관리를 위한 규약을 제정하도록 하는 것이 바람직하다.

3) 그럼에도 상업시설에 관하여 실질적인 이해관계를 가진다고 보기 어려운 소외 1 회사는 일부 원고들 앞으로 소유권을 이전해주기에 앞서 그들의 의사를 배제한 채 업무시설의 구분소유자인 소외 2 은행과의 합의만으로 이 사건 규약을 제정하였고, 당시 이 사건 규약 제정이 필요하다는 급박한 사정도 찾아보기 어렵다.

4) 이 사건 규약에 포함된 이 사건 정족수 규정은 관리인의 선임 및 해임 등 사항을 의결함에 있어 '구분소유자의 과반수' 요건을 삭제한 채 '의결권의 과반수 출석과 출석 의결권의 과반수 찬성'만을 정족수로 정하고 있다. 그런데 이 사건 건물은 전유부분별로 면적에 차이가 있는 데에 그치지 않고 업무시설이라는 특정 용도의 전유부분에 면적이 편중되어 있으므로, 상업시설 구분소유자들로서는 원천적으로 의결권의 과반수를 차지할 수 없는 구조이다. 이러한 상황에서 구분소유자 요건을 폐지하고 의결권 요건으로 일원화하는 이 사건 정족수 규정에 따르면, 상업시설과 업무시설 사이에 이해관계가 엇갈리는 사항에 관하여는 전적으로 업무시설의 구분소유자에 의하여 관리단의 의사가 결정될 수밖에 없다.

5) 더욱이 이 사건 정족수 제정 당시부터 현재까지 업무시설 전체를 1명이 소유하고 있다. 이로 말미암아 업무시설 전체의 구분소유자 1명에게 관리단집회의 의결권이 집중되어 집합건물의 관리는 온전히 업무시설 구분소유자 1명의 의사결정에 달려 있게 되었다. 나아가 한번 제정된 집합건물 규약을 변경하려면 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어야 하므로, 전체 의결권의 77.52%를 차지하는 업무시설 구분소유자의 자발적인 협조가 없는 한 이 사건 정족수 규정을 개정할 수도 없다. 결국 이 사건 정족수 규정은 관리단집회에서 상업시설 구분소유자들의 의사반영을 영구적으로 배제시킬 위험마저 내포하고 있다.

6) 앞서 본 이 사건 건물의 구분소유 형태와 이 사건 정족수 규정의 제정 주체, 제정 과정, 적용 대상 및 내용 등을 종합하면, 이 사건 정족수 규정은 실질적인 수범자인 상업시설 수분양자들의 의사가 배제된 채 직접적인 이해관계가 없는 분양자 측 신탁회사가 위 규정의 내용에 의하여 일방적으로 이익을 얻게 되는 업무시설 구분소유자

와 합의하여 제정하였고, 위와 같은 상업시설 수분양자들은 뜻밖에도 업무시설 구분소유자에게 관리단집회 의결권을 사실상 집중시키는 내용의 규약이 적용됨에 따라 상업시설 구분소유권의 행사에 과도한 제한을 받게 되었다고 볼 수 있다.

다. 그렇다면 '출석 의결권의 과반수 찬성'만으로 피고의 관리인을 선임하는 결의를 할 수 있도록 정한 이 사건 정족수 규정은 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반된다고 볼 정도로 사회관념상 현저히 타당성을 잃어 무효이므로, 원심은 이를 전제로 이 사건 결의가 의결정족수에 미달하는 하자가 있는지 여부를 판단하였어야 한다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 정족수 규정을 무효로 볼 수 없다고 판단하였으니, 이러한 원심판단에는 관리단집회 결의요건을 변경하는 규약의 효력에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

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

| | | |
|-----|-----|-----|
| 재판장 | 대법관 | 노태약 |
| | 대법관 | 서경환 |

주 심 대법관 신숙희

 대법관 마용주

(별지 원고목록 생략)