

■ 최신 판례 ■

3. 대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결 관리인지위 부존재 등 확인

1. 쟁점

관리인의 선임과 해임을 관리단집회의 결의에 의하도록 한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법') 제24조제2항이 강행규정인지, 관리단집회 결의사항을 전자문서 또는 전자투표에 의해 합의한 경우, 이를 집합건물법상 적법한 서면합의로 볼 수 있는지 여부가 문제되었습니다.

2. 판시사항 설명

- ① 집합건물법 제28조제1항은 집합건물의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호 간의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다고 규정하고 있습니다.
- ② 그런데 집합건물법 제24조는 제1항에서 "구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리인을 선임하여야 한다." 고 규정하고, 제2항에서 "관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다." 고 규정하고 있는 반면, 관리인의 선임과 해임 방법에 대하여는 규약으로 달리 정할 수 있다는 규정을 두고 있지 않으므로, 위 규정은 관리인의 선임과 해임을 관리단집회의 결의에 의해서만 하도록 한 강행규정이라고 보아야 하고, 따라서 규약설정 당시의 구성원들이 위 규정과 다른 내용의 규약을 제정하더라도 그 효력을 인정할 수 없다는 판결입니다.
- ③ 한편 집합건물법 제41조제1항이 "이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다."고 규정하고 있습니다. 대법원은 '서면' 합의를 요건으로 하고 있는 취지는 합의의 당사자인 구분소유자들로 하여금 신중을 기하도록 함과 아울러 그 합의의 존부와 내용에 대한 증명을 용이하게 하려는 것이고, 전자문서나 전자투표는

그 자체로서는 전자적 형태의 정보에 불과하여, 문자나 기타 가독적 부호에 의해 계속적으로 의사나 관념이 표시되어 있을 것을 전제로 하는 '문서' 또는 '서면'과 동일하게 볼 수는 없으므로, 법률에서 명문으로 이를 허용하고 있지 않는 이상, 전자문서 등 전자적 형태의 기록으로 위 조항의 '서면'을 대신할 수는 없다고 보아야 한다고 하였습니다.

- ④ 또한 전자거래기본법 제4조제1항은 "전자문서는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 전자적 형태로 되어 있다는 이유로 문서로서의 효력이 부인되지 아니한다."고 규정하고, 같은 법 제3조는 "이 법은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고 모든 전자거래에 적용한다."고 규정하여 그 적용 범위를 '전자거래'에 한정하고 있고, 제2조제5호는 '전자거래'를 '재화나 용역을 거래함에 있어서 그 전부 또는 일부가 전자문서에 의하여 처리되는 거래'로 정의하고 있으므로, 집합건물법상의 관리단집회 결의와 같이 재화나 용역의 거래와는 무관한 행위에 대해서까지 전자거래기본법의 위 규정들이 적용될 수는 없습니다. 전자문서로 할 수 있는 사인의 문서행위를 열거하고 있는 전자거래기본법 [별표]에도 집합건물법의 규정에 의한 문서행위는 포함되어 있지 않습니다.
- ⑤ 따라서 명문의 규정이 없는 이상 집합건물법 제41조제1항의 '서면'에 전자문서가 포함된다고 해석할 수는 없고, 관리단집회에서 결의할 사항에 관하여 전자문서 또는 전자투표에 의한 합의가 있다고 하더라도, 이를 집합건물법 제41조제1항에 따른 적법한 서면합의로 볼 수 없습니다.

3. 해설

집합건물법상 관리인의 선임과 해임은 관리단집회의 결의로만 가능하고, 그 결의는 서면 합의로만 가능합니다.

4. 다운로드

- [대법원 2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결](#)