

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2009다65546 관리비 등
원고, 피상고인 뉴코아중동백화점관리단
피고, 상고인 피고
소송대리인 변호사 이창근
원 심 판 결 서울고등법원 2009. 7. 17. 선고 2009나9418 판결
판 결 선 고 2011. 10. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심은 제1심판결 이유를 인용하여, 이 사건 관리단규약은 집합건물법 제41조 제1항에 의하여 구분소유권자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면 결의에 의하여 설정되었어야 하는데 이 중 구분소유권자의 서면 결의 요건을 충족하지 못하여 이 사건 관리단규약은 무효이고, 따라서 위 관리단규약에 의하여 의결권의 과반수 찬성으로 선

출된 원고의 대표자 소외인은 대표권이 없으므로 그가 원고를 대표하여 제기한 이 사건 소가 부적법하다는 피고의 본안전항변에 대하여, 한 사람이 집합건물 내에 수 개의 구분점포를 소유하고 있는 경우 그 구분소유권의 수대로 구분소유자의 수를 계산하여야 한다고 전제한 후 판시 증거에 의하여 2002. 8.경 이 사건 백화점의 구분소유자 2,284명 중 1,832명(구분소유자의 80.21%), 의결권 45,064,799㎡ 중 40,880,587㎡(의결권의 90.72%)가 각 서면 결의하여 이 사건 관리단규약을 제정한 사실과 소외인이 이 사건 관리단규약에 따라 관리단집회에서 전체 의결권의 과반수 찬성으로 선출된 사실을 인정함 다음, 이 사건 관리단규약은 집합건물법 제41조 제1항이 정한 서면 결의의 요건을 충족하여 적법하게 설정되었고, 소외인은 관리단규약에 따라 적법하게 선출되었다고 판단하여 피고의 본안전항변을 배척하였다.

2. 그러나 위와 같은 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍할 수 없다.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제41조 제1항 본문은 "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 있는데, 위 서면 결의의 요건을 구분소유자의 수와 의결권의 수로 정함으로써 집합건물에 대하여 인적 측면에서 공동생활관계와 재산적 측면에서 공동소유관계를 함께 고려하여 공정하고 원활하게 이를 유지, 관리하려는 데 그 입법취지가 있는 점과 위 규정의 문언이 '구분소유자'라고 정하고 있는 점에 비추어 보면 위 규정에서 정한 구분소유자의 서면 결의의 수를 계산함에 있어서 한 사람이 그 집합건물 내에 수 개의 구분건물을 소유한 경우에는 이를 1인의 구분소유자로 보아야 한다.

따라서 원심으로서는 이 사건 관리단규약의 설정에 관한 위 서면 결의의 요건을 심

리함에 있어 집합건물인 이 사건 백화점 내에 수 개의 구분점포를 소유한 사람을 1인의 구분소유자로 계산하여 이 사건 관리단규약이 유효하게 설정되었는지를 살펴보고, 이 사건 관리단규약이 구분소유자의 서면 결의의 요건을 충족하지 못하여 무효라면 원고의 대표자가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 제2항, 제38조 제1항에 의하여 관리단집회에서 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로서 선출되어야 함에도 이 사건 관리단규약에서 정한 바에 따라 관리단집회에서 의결권의 과반수로서 선출되었으므로 그 대표권이 없다고 판단하였어야 할 것인데도 앞서 본 바와 같은 이유로 피고의 본안전항변을 배척하고 말았으니, 이 부분 원심판결에는 구분소유자의 서면 결의의 요건에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 끼친 위법이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

3. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고 사건을 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 신영철

주 심 대법관 박시환

 대법관 차한성 전보로 인하여 서명날인 불능

 재판장
 대법관

대법관 박병대