

# 집합건물관리단의 성립 및 권한행사

Establishment and Enforcing Authority of Aggregate Building Management Group

성승환 | 정부법무공단 변호사

## 1. 사안의 개요

(1) C상가의 지하층부터 3층까지는 각각 구분된 호실별로, 4층과 5층은 층별로 구분되어 집합건축물대장에 등록되고 각각 등기를 마쳤는데, 지하층 및 1, 2층에 관하여는 그 안에 있던 구분건물들을 나누는 격벽이나 구분시설이 철거되었다.

(2) C상가의 소유자들은 층별 소유자 운영위원회를 두는 등의 방법으로 6개 층별로 선정된 대표자들이 C상가의 유지·관리를 담당하는 C상가변영회(이하 '원고')를 구성하였고, 회칙 및 관리규약을 작성한 후 그 회칙에서 각 층별 대표자들로 상가변영 임원회의를 구성하여 건물관리에 대한 모든 안전을 심의·의결하여 집행하도록 하였다.

(3) 원고는 그 무렵부터 관리비를 징수하는 등 C상가에 대하여 관리업무를 담당하였는데, C상가가 「구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2010. 3. 31. 법률 제10204호로 개정되기 전의 것, 이하 '집합건물법')」의 적용대상이 되는지, 원고가 C상가의 유지·보수를 비롯하여 관리업무를 수행할 권한이 있는지가 문제된다.

## 2. 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결의 요지

(1) 집합건물법 시행 당시 구분건물로 등기된 건물이 구조상의 독립성을 상실하여 같은 법 제1조의 규정에 부합하지 아니함에 따라 그 건물에 구분소유권이 성립될 수 없는 경우에는 등기명의자는 그 건물이 속하는 1동의 건물의 공유자가 될 뿐이다(1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정된 집합건물법 부칙 제5조 참조). 마찬가지로 구분건물로 등기된 1동의 건물 중의 일부에 해당하는 구분건물들 사이에서 구조상의 구분이 소멸되는 경우에 그 구분건물에 해당하는 일부 건물 부분은 종전 구분건물 등기명의자의 공유로 된다 할 것이지만, 한편 구조상의 독립성이 상실되지 아니한 나머지 구분건물들의 구분소유권은 그대로 유지됨에 따라 위 일부 건물 부분은 나머지 구분건물들과 독립되는 구조를 이룬다고 할 것이고 또한 집합건물 중 일부 구분건물에 대한 공유도 당연히 허용됨에 비추어 보면, 위 일부 건물 부분과 나머지 구분건물들로 구성된 1동의 건물 전체는 집합건물법의 적용대상이 될 수 있다고 봄이 타당하다.

(2) 집합건물법 제23조 제1항은 “건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자는 전원으로서는 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성한다.”고 규정하고 있다. 이러한 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소

성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체이고, 구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 위 법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있다. 그리고 집합건물법 제37조는 구분소유자의 의결권은 규약에 특별한 규정이 없으면 전유부분의 면적 비율에 의한 지분비율에 따르도록 하는 한편(제1항), 전유부분을 여럿이 공유하는 경우에는 공유자는 관리단집회에서 의결권을 행사할 1인을 정하도록 규정하고 있다(제2항). 따라서 전유부분의 공유자는 서로 협의하여 공유자 중 1인을 관리단집회에서 의결권을 행사할 자로 정하여야 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우에는 공유물의 관리에 관한 민법 제265조에 따라 공유지분의 과반수로써 의결권 행사자를 정하거나 공유자 중 전유부분 지분의 과반수를 가진 자가 의결권 행사자가 된다.

## 3. 판례 평석

대법원은 이 사건 지하층 및 1, 2층 부분 안에 있던 구분건물들을 나누는 격벽이나 구분시설이 철거됨에 따라 구분건물별 구조상의 독립성이 상실되어 구분소유권이 소멸되고 공유관계로 변경될 것이지만 이에 불구하고 3층 내지 5층에 위치한 구분건물들과 이 사건 지하층 및 1, 2층 부분을 포함한 C상가는 집합건물의 적용대상이 될 수 있고, 이 사건 지하층 및 1, 2층 부분의 경우 다른 구분건물들과 달리 공유관계에 있는데 위와 같이 층별로 구분될 수 있음을 고려하여 공유지분권자들 사이에서는 그와 같은 구분의사 하에 층별 공유관계를 대표하는 층별 대표자를 정한 것으로 볼 수 있어 위에서 본 공유인 구분건물에서의 의결권 행사를 정한 집합건물법의 취지에 부합되며, 3층 내지 5층 부분의 경우에도 층별로 선정된 대표자들에 의하여 원고를 구성하는 방식의 관리가 이루어진 것으로 볼 수 있으므로, 당초 층별로 구분해서 C상가를 관리하고 있던 C상가의 구분소유권자 및 공유지분권자들에 의하여 정하여진 층별 대표자들의 합의에 따라 회칙 및 관리규약을 정하여 C상가의 관리방법을 조직화하는 것도 구분소유권자 및 공유지분권자의 총의가 실질적으로 반영된 것으로 볼 수 있고, 따라서 층별 대표자들이 층별 구분소유권자나 공유지분권자들에 의해 선출되었거나 그들의 동의를 얻어 층별 대표자가 되었다면, 위와 같은 절차를 거쳐 구성되어 C상가에 관한 관리업무를 담당하는 원고는 C상가의 유지보수를 비롯한 관리에 관한 업무를 수행할 권한이 있다고 봄이 상당하다고 보아 원심판결(서울중앙지방법원 2011다41078, 원고 패소)을 파기하고 사건을 서울중앙지방법원 합의부에 환송하였다. ㉠