

서울고등법원

제 18 민사부

판 결

사 건 2013나76453 관리비
원고, 항소인 ○○○○1차아파트입주자대표회의
대표자 ○○○
소송대리인 변호사 ○○○
피고, 피항소인 ○○○○아파트주택재건축정비사업조합
대표자 조합장 ○○○
소송대리인 변호사 ○○○
법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○, ○○○

제 1 심 판 결 서울동부지방법원 2013. 11. 1. 선고 2013가합8159 판결
변 론 종 결 2014. 6. 20.
판 결 선 고 2014. 7. 11.

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 이 사건을 서울동부지방법원에 환송한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 618,082,750원 및 이에 대하여 2013. 6. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 쓸 이유는, 제1심 판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 본안전 항변에 관한 판단

가. 피고의 주장 요지

원고는 이 사건에서 이 사건 아파트 중 3,137세대의 소유자인 피고에 대해 2011. 12.경부터 2013. 5.경까지의 체납관리비 618,082,750원 및 그 지연손해금의 지급을 구하고 있는바, 피고는 다음과 같이 본안전 항변을 한다.

1) 이 사건 결의는 주택법 시행령 제50조 제1항 및 이 사건 아파트 관리규약 제17조 제1항에 따른 재적구성원의 요건을 충족하지 못하였으므로, 원고의 이 사건 소는 부적법하다.

2) 원고는 재건축사업이 진행됨에 따라 사실상 형해화되어 입주자대표회의로서의 실체가 없고, 일부 미이주 세대는 이와 같이 실체가 없는 입주자대표회의를 내세워 그들의 이주의무 불이행으로 인한 관리비를 이주 세대에게 전가하고 있는 것인바, 이는 소권의 남용에 해당한다.

나. 판단

1) 피고의 첫 번째 주장에 관하여

주택법의 규정에 의하여 구성된 공동주택의 입주자대표회의는 법인 아닌 사단으로 보아야 하므로, 입주자대표회의가 입주자등에 대하여 갖는 관리비청구권은 입주자대표회의 구성원들의 준총유에 속하는 재산권이라고 할 것이다. 따라서 입주자대표회의가 입주자등에 대한 관리비청구권을 관리·처분하려면 입주자대표회의의 정관 기타 규약에 따르거나 그러한 규약이 없는 경우에는 민법 제275조의 규정에 따라 입주자대표회의 구성원 총회의 결의에 의하여야 한다(대법원 2007. 1. 26. 선고 2002다73333 판결 참조).

이 사건 아파트 관리규약 제77조 제1항은 "관리주체는 입주자등이 관리비 등을 체납한 경우 독촉장을 발부할 수 있다", 제2항은 "관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비등을 체납한 세대에 대하여는 가산금 징수 및 독촉장 발부, 민사소송법에 의한 지급명령신청 또는 소액사건심판법에 따른 소액심판청구 등의 조치 등 제소할 수 있다"고 규정하고 있는바, 앞서 든 증거에 의하여 인정되거나 그로부터 추단되는 다음과 같은 사정을 모아 보면, 원고는 관리주체로서 위 관리규약에서 정한 바에 따라 별도의 결의 없이 이 사건 소를 제기할 수 있다고 해석하는 것이 상당하다고 할 것이다.

가) 입주자대표회의는 입주자 등이 납부하는 관리비를 주된 재원으로 하여 아파트를 관리하게 되고, 관리비 청구는 입주자대표회의에게 이익이 되는 보존행위적 성격을 가지고 있다.

나) 입주자 등이 관리비를 연체할 경우 개개의 관리비 청구 소송에 관하여 매번 입주자대표회의의 구성원 총회 결의를 거치는 것은 번거로울 뿐만 아니라 비효율적이

다.

다) 이 사건 관리규약에서 관리주체가 관리비 청구의 경우에만 제소할 수 있다는 명시적인 규정을 두고 있고, 관리비 외의 다른 청구에 대하여는 아무 언급이 없는바, 관리비 청구의 경우 다른 청구와는 다른 취급을 하고 있다.

라) 공동주택의 입주자대표회의가 주택법 제43조 제2항, 제4항에 따라 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고 공동주택을 자치관리하는 경우, 아파트의 관리사무소는 입주자대표회의의 관리감독을 받는 내부 관리기구로서 별개의 독립된 단체로 보기 어려우므로 관리비 청구 소송에 관한 당사자능력이 없고, 관리사무소는 입주자대표회의로부터 관리비 징수업무를 위임받아 수행하는 것으로서 관리비채권은 입주자대표회의에 귀속되어 입주자대표회의가 직접 입주자를 상대로 관리비 청구 소송을 제기할 수밖에 없다. 결국 이 사건 관리규약 제77조가 정한 관리주체에는 관리사무소장 외에 대외적으로 소를 제기할 당사자능력이 있는 입주자대표회의를 포함하는 것으로 보아야 한다.

따라서 원고가 이 사건 소를 제기하기 위하여 별도의 결의가 필요함을 전제로 하는 피고의 첫 번째 주장은, 다른 점에 관하여 더 나아가 따져 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

2) 피고의 두 번째 주장에 관하여

주택법 시행령 제50조 제1항은 "입주자대표회의는 4명 이상으로 구성하되, 동별 세대수에 비례하여 공동주택관리규약으로 정한 선거구에 따라 선출된 동별 대표자로 구성한다"고 규정하고 있고, 이 사건 아파트 관리규약 제17조 제1항은 "입주자대표회의를 구성하는 동별 대표자는 주택법 시행령 제50조 제1항에 따라 각 동별로 1명씩 총

74명의 동별 대표자를 둔다"고 규정하고 있다.

위와 같은 관련 규정 및 앞서 인정한 사실 등에 비추어 보면, 기존에 적법한 절차에 따라 입주자대표회의가 구성되어 있었고, 현재 적지 아니한 세대가 이 사건 아파트에 거주하고 있으며, 2013. 4. 1. 35명의 동별 대표자의 참석 하에 2013년 제2차 입주자대표회의가 개최되기도 하였는바, 원고가 형해화되어 입주자대표회의로서의 실체가 없다고 볼 수는 없고, 설령 이 사건 아파트의 모든 세대가 이주함으로써 입주자대표회의의 구성원이 전혀 없게 되어 비법인사단인 원고에게 해산사유가 발생하는 경우에도(민법 제77조 제2항), 비법인사단인 원고는 청산의 목적범위 내에서 여전히 권리·의무의 주체가 되고(대법원 2007. 11. 16. 선고 2006다41297 판결 참조), 그러한 권리·의무 관계를 청산하기 위한 소송을 제기·유지할 수 있다.

이와 같이 원고가 입주자대표회의로서의 실체를 가지고 있는 이상, 원고가 이 사건 아파트 관리규약에 따라 이 사건 아파트 중 3,137세대의 소유자인 피고에 대해 체납관리비의 지급을 구하는 소송을 제기하였다고 하여, 이를 소권의 남용으로 볼 수는 없으므로, 피고의 두 번째 주장도 받아들일 수 없다.

[한편 원고는 피고에 대하여 2011. 11.경까지의 체납관리비의 지급을 구하는 소송을 제기하여, 2012. 9. 6. 전부 승소하였고(서울동부지방법원 2011가합22755 판결), 이에 관하여 피고가 항소를 제기하였으나, 2013. 4. 5. 그 항소가 기각되었으며(서울고등법원 2012나79097 판결), 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다. 피고는 위 사건 항소심에서도 원고의 소제기가 소권의 남용에 해당한다는 취지의 주장을 하였으나, 받아들여지지 않았다(갑 제5호증의 1, 2).]

다. 소결론

따라서 피고의 본안전 항변 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 피고의 본안전 항변을 받아들여 이 사건 소를 각하한 제1심 판결은 부당하므로 이를 취소하고, 민사소송법 제418조 본문에 따라 이 사건을 제1심 법원인 서울동부지방법원에 환송하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장	판사	김인겸
	판사	한소영
	판사	신종오