대법원 2018. 7. 12.선고 2017다291517, 291524 판결

【관리권확인등·관리권확인등】, [공2018하,1592]

【판시사항】

대규모점포관리자의 업무에서 제외되는 '구분소유와 관련된 사항'의 의미 및 대규모점포의 운영·관리를 위해 부과되는 관리비 징수권한이 대규모점포의 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속하는지 여부(적극) / 대규모점포관리자에게 건물의 공용부분에 대한 관리권까지 있다고 할 수 있는지 여부(소극) / 건물의 공용부분에 대한 관리권과 그로부터 발생하는 수익금이 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상의 관리단에게 있는지 여부(원칙적 적극) 및 집합건물의 상당 부분이 대규모점포에 해당한다고 하여 달리 볼 것인지 여부(소극)

【판결요지】

구 유통산업발전법 제13조 는 입점상인들에 의해서 설립되는 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리에 관한 일반적인 권한을 부여하면서도, '구분소유와 관련된 사항'에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, '집합건물법'이라 한다)의 관리단 집회의 결의 등에 따르도록 함으로써 대규모점포의 관리에 있어서 구분소유자와 입점상인 사이의 이해관계를 조절하고 있다. 대규모점포관리자의 업무에서 제외되는 '구분소유와 관련된 사항'이라 함은 대규모점포의 유지·관리 업무 중 그 업무를 대규모점포관리자에게 허용하면 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌이 되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 사항이라고 해석되므로, 당해 대규모점포의 운영·관리를 위해 부과되는 관리비 징수권한은 대규모점포의 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속한다(한편 대규모점포관리자의 입점상인에 대한 관리비 청구권한은 유통산업발전법 2017. 10. 31. 법률 제14997호로 입법화되었다).

그러나 대규모점포관리자에게 당해 점포에 대한 관리비 징수권한이 있다고 해서 건물의 공용부분에 대한 관리권까지 있다고 할 수 없다. 즉 집합건물법상 공용부분은 구분소유자에 의한 결의에 따라 관리단이 공용부분을 관리하고(집합건물법 제16조), 공용부분에서 발생하는 수익은 지분의 비율에 따라 취득하도록(집합건물법 제17조) 명시되어 있는 반면, 대규모점포관리자의 관리대상인 유통산업발전법의 '매장'에는 주차장 등의 공용부분이 포함되지 아니하고, 대규모점포개설자의 업무에 관하여 '대규모점포 등을 유지·관리하기 위하여 필요한 업무'라고 규정되어 있을 뿐 관리의 범위에 관하여 구체적인 규정도 없다. 또한 구 유통산업발전법 제13조 와 구 유통산업발전법 시행규칙 제8조의2 에 의하면 대규모점포관리자를 두게 한 입법 취지는 상거래질서의 확립을 위한 대규모점포의 적절한 운영에 있는 것이지 건물의 관리에 있는 것이 아니고, 구분소유자의 동의 없이 입점상인들의 동의만으로 설립된 대규모점포관리자가 공용부분 관리에 관한 사항까지 결정하는 것은 구분소유자의 소유권 행사와 충돌하게 되는 것이며, 점포구분소유자가 임차인에게 공용부분의 사용권한을 넘어서 관리권한까지 위임했다고 볼 수 없다. 더욱이 집합건물 중 일부가 대규모점포가 아닌 경우까지 공용부분에 대한 관리권이 대규모점포관리자에게 있다고 한다면, 점포소유자가 아닌 다른 구분소유자들은 공용부분 관리에 대한 의결권을 행사할 방법이 없게 되어 결국 구분소유자의 소유권을 침해하게 된다.

따라서 건물 전체가 대규모점포에 해당하여 대규모점포관리자에 의해 관리되고 주차장 등의 공용부분이 대규

모점포의 운영·관리에 불가분적으로 연결되어 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 건물의 공용부분에 대한 관리권과 그로부터 발생하는 수익금은 집합건물법상의 관리단에게 있다고 봄이 상당하고, 집합건물의 상당 부분이 대규모점포에 해당한다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

【참조조문】

구 유통산업발전법(2003. 7. 30. 법률 제6959호로 전부 개정되기 전의 것) 제13조 (현행 제12조 참조), 구 유통산업발전법 시행규칙(2004. 6. 22. 부령 제236호로 전부 개정되기 전의 것) 제8조의2 (현행 삭제), 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제1조 , 제1조의2 , 제16조 , 제17조 , 제23조

【참조판례】

대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결 (공2011하, 2293)

【전문】

【원고, 상고인 겸 피상고인】 누죤상가관리단
【원고보조참가인, 상고인】 원고보조참가인
(소송대리인 법무법인 기풍 담당변호사 이영석)
【피고, 피상고인 겸 상고인】 주식회사 누죤패션몰 (소송대리인 법무법인 인의 담당변호사 정재헌 외 1인)
【독립당사자참가인, 상고인】 독립당사자참가인
(소송대리인 법무법인 기풍 담당변호사 이영석)

【대상판결】

【원심판결】 서울고법 2017. 11. 16. 선고 2015나2014622, 2064603 판결

【주문】

원심판결의 원고 패소 부분 중 주차장, 기계실, 전기실에 대한 관리권확인청구 및 주차장 수익금에 대한 소유권확인청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다. 원고의 나머지 상고와 피고 및 독립당사자참가인의 상고를 모두 기각한다. 독립당사자참가인의 상고로 인한 상고비용은 독립당사자참가인이 부담한다.

【이유】

상고이유를 판단한다.

1. 독립당사자참가인의 참가신청에 대하여
원심은, 독립당사자참가인이 ○○빌딩 상가의 구분소유자로서 이 사건 소송결과에 상관없이 ○○빌딩 의 관리주체에 대하여 관리비를 납부할 의무를 부담하므로, 이 사건 소송결과에 따라 독립당사자참가인의 권리 또는 법률상의 지위가 침해될 우려가 있다고 인정하기 어려우므로, 위 참가신청은 부적법하다고 판단하였다.
원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나는 등의 잘못이 없다.
2. 피고의 대규모점포개설자 및 대규모점포관리자 지위에 대하여
원심은, 대규모점포관리자 신고가 수리를 요하는 신고이고, 위 신고에 대한 수리는 행정처분임을 전제로 원고가 제출한 증거만으로 피고의 대규모점포관리자 신고와 중구청장의 수리 당시 대규모점포개설등록증이 이중으로 발급되었다거나 구 유통산업발전법(2003. 7. 30. 법률 제6959호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제13조 및 구 유통산업발전법 시행규칙(2004. 6. 22. 부령 제236호로 전부 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제7조 제1항 에 의해 요구되는 입점상인 3분의 2 이상의 동의를 얻지 못하였음이 증명되지 않았고, 그 밖에 원고가 주장하는 사유만으로 위 수리처분의 하자가 중대·명백하여 당연무효라고 보기 어려우므로, 피고가 ○○빌딩 의 대규모점포개설자 및 대규모점포관리자 지위에 있다고 판단하였다.
기록에 의하여 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 대규모점포관리자 수리 처분과 그 무효사유에 관한 법리오해, 판단누락 등의 잘못이 없다.
3. ○○빌딩 지상 11층 내지 15층 부분에 대한 관리권에 대하여
원심은, ○○빌딩 지상 11층부터 15층까지는 오피스텔로서 유통산업발전법상 매장의 범위에 포함되지 않아 대규모점포에 해당하지 아니하여 피고의 대규모점포관리권 범위에 포함되지 아니하고, 오피스텔 입주자들의 동의서만으로 피고의 관리권을 인정할 수 없는 이상, 위 11층부터 15층까지의 관리비징수권을 포함한 일체의 관리권이 원고에게 있다고 판단하였다.
기록에 의하여 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단에 상고이유 주장과 같이 유통산업발전법의 매장의 범위에 관한 법리를 오해하거나 판단누락, 이유불비 등의 잘못이 없다.
4. 주차장, 기계실, 전기실에 대한 관리권과 주차장 수익금에 대하여
가. 원심은, 주차장, 기계실, 전기실(이하 '주차장 등'이라 한다)이 ○○빌딩 의 대다수를 차지하는 점포와 그 고객들의 편의를 위해 제공·공급되어 대규모점포의 정상적인 운영에 필수적이고, 점포 구분소유자들은 그 임차인들에게 위 부분까지 임대해 주었다고 봄이 상당하므로, 주차장 등이 대규모점포와 불가분적으로 밀접하게 연결된 공용부분으로서 이는 구분소유와 관련된 사항이 아니라 대규모점포의 운영 등과 관련된 사항에 해당하여, 주차장 등의 관리업무는 대규모점포 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무라고 보는 것이 타당하므로, 주차장 등의 관리권한은 피고에게 있다고 판단하였다.
나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 아래와 같은 이유로 수긍할 수 없다.
1) 구 유통산업발전법 제13조는 입점상인들에 의해서 설립되는 대규모점포관리자에게 대규모점포의 유지·관리에 관한 일반적인 권한을 부여하면서도, '구분소유와 관련된 사항'에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하, '집합건물법'이라 한다)의 관리단 집회의 결의 등에 따르도록 함으로써 대규모점포의 관리에 있어서 구분소유자와 입점상인 사이의 이해관계를 조절하고 있다. 대규모점포관리자의 업무에서 제외되는 '구분소유와 관련된 사항'이라 함은 대규모점포의 유지·관리 업무 중 그 업무를 대규모점포관리자에게 허용하면 점포소유자들의 소유권 행사와 충돌이 되거나 구분소유자들의 소유권을 침해할 우려가 있는 사항이라고 해석되므로, 당해 대규모점포의 운영·관리를 위해 부과되는 관리비 징수권한은 대규모점포의 본래의 유지·관리를 위하여 필요한 업무에 속한다 (대법원 2011. 10. 13. 선고 2007다83427 판결 참조, 한편 대규모점포관리자의 입점상인에 대한 관리비 청구권한은 유통산업발전법 2017. 10. 31. 법률 제14997호로 입법화되었다).
그러나 대규모점포관리자에게 당해 점포에 대한 관리비 징수권한이 있다고 해서 건물의 공용부분에 대한 관리권까지 있다고 할 수 없다. 즉 집합건물법상 공용부분은 구분소유자에 의한 결의에 따라 관리단이 공용부분을 관리하고(집합건물법 제16조), 공용부분에서 발생하는 수익은 지분의 비율에 따라 취득하도록(집합건물법 제17조) 명시되어 있는 반면, 대규모점포관리자의 관리대상인 유통산업발전법의 '매장'에는 주차장 등의 공용부

분이 포함되지 아니하고, 대규모점포개설자의 업무에 관하여 '대규모점포 등을 유지·관리하기 위하여 필요한 업무'라고 규정되어 있을 뿐 그 관리의 범위에 관하여 구체적인 규정도 없다. 또한 구 유통산업발전법 제13조와 구 유통산업발전법 시행규칙 제8조의2에 의하면 대규모점포관리자를 두게 한 입법 취지는 상거래질서의 확립을 위한 대규모점포의 적절한 운영에 있는 것이지 건물의 관리에 있는 것이 아니고, 구분소유자의 동의 없이 입점상인들의 동의만으로 설립된 대규모점포관리자가 공용부분 관리에 관한 사항까지 결정하는 것은 구분소유자의 소유권 행사와 충돌하게 되는 것이며, 점포구분소유자가 그 임차인에게 공용부분의 사용권한을 넘어서 관리권한까지 위임했다고 볼 수 없다. 더욱이 집합건물 중 일부가 대규모점포가 아닌 경우까지 공용부분에 대한 관리권이 대규모점포관리자에게 있다고 한다면, 점포소유자가 아닌 다른 구분소유자들은 공용부분 관리에 대한 의결권을 행사할 방법이 없게 되어 결국 그 구분소유자의 소유권을 침해하게 된다.

따라서 건물 전체가 대규모점포에 해당하여 대규모점포관리자에 의해 관리되고 주차장 등의 공용부분이 대규모점포의 운영·관리에 불가분적으로 연결되어 있다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 건물의 공용부분에 대한 관리권과 그로부터 발생하는 수익금은 집합건물법상의 관리단에게 있다고 봄이 상당하고, 집합건물의 상당 부분이 대규모점포에 해당한다고 하더라도 달리 볼 것은 아니다.

2) 그럼에도 원심은 판시 사정만을 들어 주차장 등의 관리권이 피고에게 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 유통산업발전법상 대규모점포관리자의 관리권 범위에 관한 법리를 오해하고 심리를 미진하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

5. 결론

나머지 상고이유에 대한 판단을 생략하고, 원심판결의 원고 패소 부분 중 주차장 등에 대한 관리권확인청구 및 주차장 수익금에 대한 소유권확인청구 부분을 파기하며, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하고, 원고의 나머지 상고와 피고 및 독립당사자참가인의 상고를 모두 기각하며, 독립당사자참가인의 상고로 인한 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 조재연(재판장) 고영한 김소영(주심) 권순일