

대법원 2015. 1. 29 선고 2014다62657 판결 [건물명도등] [공2015상, 309]

아파트 관리소장의 법적 지위에 관한 사건

판시사항

구 주택법에 따라 자치관리로 공동주택의 관리방법을 ○○아파트에서 자치관리기구 및 관리주체인 관리사무소장의 법적 지위(=입주자대표회의의 업무집행기관) 및 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장이 구 주택법령 등에서 정한 공동주택 관리업무를 집행하면서 계약을 체결한 경우, 계약에 기한 권리·의무의 귀속주체와 계약의 당사자(=입주자대표회의)

판결요지

구 주택법(2009. 12. 29. 법률 제9865호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제14호 (가)목, 제43조 제4항, 제55조 제1항, 제2항, 구 주택법 시행령(2010. 3. 15. 대통령령 제22075호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항 제4호, 제53조 제1항 [별표 4], 제2항, 제3항, 제4항, 제55조 제1항, 제72조, 구 주택법 시행규칙(2010. 7. 6. 국토해양부령 제260호로 개정되기 전의 것) 제25조, 제32조의 체계 및 내용과 더불어, 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 비롯한 직원들은 입주자대표회의와 관계에서 피용자의 지위에 있음을 감안할 때 자치관리기구가 일정한

인적 조직과 물적 시설을 갖추고있다는 것만으로 단체로서의 실체를 갖춘 비법인사단으로 볼 수 없는 점, 구 주택법령과 그에 따른 관리규약에서 관리주체인 관리사무소장으로 하여금 그 명의로 공동주택의 관리업무에 관한 계약을 체결하도록 하는 등 일정 부분 관리업무의 독자성을 부여한 것은, 주택관리사 또는 주택관리사보의 자격을 가진 전문가인 관리사무소장에 의한업무집행을 통하여 입주자대표회의 내부의 난맥상을 극복하고 공동주택의 적정한 관리를 도모하기 위한 취지일 뿐, 그러한 사정만으로 관리주체인 관리사무소장이라는 지위 자체에 사법상의 권리능력을 인정하기는 어려운 점 등을 종합하면, 구 주택법에 따라 자치관리로 공동주택의 관리방법을 ○○아파트에서 자치관리기구 및 관리주체인 관리사무소장은 비법인사단인 입주자대표회의의 업무집행기관에 해당할 뿐 권리·의무의 귀속주체로 볼 수 없다. 따라서 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장이 구 주택법령과 그에 따른 관리규약에서 정한 공동주택의 관리업무를 집행하면서 체결한 계약에 기한 권리·의무는 비법인사단인 입주자대표회의에게 귀속되고, 그러한 계약의 당사자는 비법인사단인 입주자대표회의이다.

참 조 조 문

구 주택법(2009. 12. 29. 법률 제9865호로 개정되기 전의 것) 제2조 제14호(가)목, 제43조 제4항, 제55조 제1항, 제2항, 구 주택법 시행령(2010. 3. 15. 대통령령 제22075호로 개정되기 전의 것) 제51조 제1항 제4호, 제53조 제1항 [별표 4], 제2항, 제3항, 제4항, 제55조 제1항, 제72조, 구 주택법 시행규칙(2010. 7. 6. 국토해양부령 제260호로 개정되기 전의 것) 제25조, 제32조

재 판 경 과

대법원 2015. 1. 29 선고 2014다62657 판결

대전지방법원 2014. 8. 18 선고 2013나9954 판결

대전지방법원 천안지원 2013. 6. 7 선고 2012가단23661 판결

전 문

【원고, 상고인】 ○○아파트입주자대표회의

(소송대리인 변호사 이정문 외 1인)

【피고, 피상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 사명 담당변호사 김동길)

【원심판결】 대전지법 2014. 8. 18. 선고 2013나9954 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원 본원 합의부에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 구 주택법(2009. 12. 29. 법률 제9865호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)은 자치관리로 공동주택의 관리방법을 ○○아파트의 경우 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 관리주체로 규정하고 있고[제2조 제14호 (가)목], 구 주택법을 비롯하여 그 위임에 따른 구 주택법 시행령(2010. 3. 15. 대통령령 제22075호로 개정되기 전의 것, 이하 같다), 구 주택법 시행규칙(2010. 7. 6. 국토해양부령 제260호로 개정되기 전의 것, 이하 같다)의 여러 조항에서 자치관리기구와 관리주체인

관리사무소장에 관하여 규정하고 있다. 즉 자치관리기구는 입주자대표회의에 의해 일정한 기술인력 및 장비를 갖추어 구성되고 입주자대표회의의 감독을 받으며(구 주택법 제43조 제4항, 구 주택법 시행령 제53조 제1항, 제2항 및 별표 4), 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장과 자치관리기구의 직원은 입주자대표회의에 의해 임면된다(구 주택법 제55조 제1항, 구 주택법 시행령 제51조 제1항 제4호, 제53조 제3항 및 제4항, 제72조). 그리고 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장은 입주자대표회의에서 의결한 공동주택의 관리업무 등을 집행하고 공용부분의 유지·보수 등 업무를 담당한다(구 주택법 제55조 제2항, 구 주택법 시행령 제55조 제1항, 구 주택법 시행규칙 제25조, 제32조).

위와 같은 구 주택법령의 체계 및 내용과 더불어, ① 자치관리기구의 대표자인 관리사무소장을 비롯한 그 직원들은 입주자대표회의와 관계에서 피용자의 지위에 있음을 감안할 때 자치관리기구가 일정한 인적 조직과 물적 시설을 갖추고 있다는 것만으로 단체로서의 실체를 갖춘 비법인사단으로 볼 수 없는 점, ② 구 주택법령과 그에 따른 관리규약에서 관리주체인 관리사무소장으로 하여금 그 명의로 공동주택의 관리업무에 관한 계약을 체결하도록하는 등 일정 부분 관리업무의 독자성을 부여한 것은, 주택관리사 또는 주택관리사보의 자격을 가진 전문가인 관리사무소장에 의한 업무집행을 통하여 입주자대표회의 내부의 난맥상을 극복하고 공동주택의 적절한 관리를 도모하기 위한 취지일 뿐, 그러한 사정만으로 관리주체인 관리사무소장이라는 지위 자체에 사법상의 권리능력을 인정하기는 어려운 점 등을 종합하면, 구 주택법에 따라 자치관리로 공동주택의 관리방법을 ○○아파트에 있어서 자치관리기구 및 관리주체인 관리사무소장은 비법인사단인 입주자대표회의의 업무집행기관에 해당할 뿐 권리·의무의 귀속주체로 볼 수 없다. 따라서 자치관리기구의 대표자 내지 관리주체인 관리사무소장이 구 주택법령과 그에 따른 관리규약에서 정한 공동주택의 관리업무를 집행하면서 체결한 계약에 기한 권리·의무는 비법인사단인 입주자대표회의에게 귀속된다고 할 것이고, 그러한 계약의 당사자는 비법인사단인 입주자대표회의라고 보아야 한다.

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면, ① 구 주택법에서 정한 자치관리방식으로 관리되고 있던 이 ○○아파트의 입주자대표회의인 원고가 2009. 10. 27. 개최된 회의에서 보육시설로서 공용부분에

해당하는 이 사건 건물을 피고에게 임대하기로 의결한 사실, ② 이 ○○아파트의 관리사무소장인 소외인이 2010. 2. 16. 이 ○○아파트 관리규약의 관리주체에 의한 계약체결 규정에 근거하여 피고와 사이에, 이 사건 건물을 2012. 2. 28.까지 피고에게 임대하고 임대인 명의를 관리사무소장으로 하는 내용의 이 사건 임대차계약을 체결한 사실, ③ 이후 원고가 이 사건 임대차계약에 따른 임대차기간 만료를 이유로 이 사건 건물의 명도를 구하는 이 사건 소를 제기한 사실 등을 알 수 있다.

3. 이와 같이 이 ○○아파트 관리사무소장인 소외인이 관리주체의 지위에서 이 사건 임대차계약을 체결한 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 임대차계약은 위 소외인이 원고의 업무집행기관으로 체결한 것으로서 그 계약에 기한 권리 · 의무는 원고에게 귀속된다고 할 것이다. 따라서 원고는 이 사건 임대차계약의 당사자로서 그 계약상 권리를 행사할 수 있다고 할 것이다.

4. 그럼에도 원심은 이 사건 임대차계약의 체결 업무가 원고의 의결사항에 해당한다고 볼 수 없고 이 ○○아파트 관리규약상 관리주체가 계약을 체결하도록 되어 있다는 등의 사정만으로 원고를 이 사건 임대차계약의 당사자로 볼 수 없다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 계약당사자의 확정에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

5. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리 · 판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 신영철(재판장) 이상훈 김창석(주심) 조희대