

## 관리인지위부존재확인

[대구지법 2022. 10. 6. 2021가합209380]



### 【판시사항】

甲 등이 구분소유하고 있는 집합건물의 관리단이 구분소유자 또는 세입자들로부터 관리인 선임에 관한 서면결의서를 제출받은 뒤 관리단집회를 개최하여 회의록에 乙이 관리인으로 선임되었음을 기재하고 선임공고를 하였는데, 甲 이 선임 절차의 하자 등을 이유로 건물 관리단과 乙을 상대로 주위적으로는 乙에게 관리인 지위가 없음의 확인을 구하고, 예비적으로는 乙의 해임을 구한 사안에서, 乙에 대한 관리인 지위 부존재 확인청구 부분은 부적법하고, 제반 사정에 비추어 건물 관리단이 乙을 관리인으로 선임한 것이 위법하거나 무효라고 볼 수 없으므로, 乙에게 관리인 지위가 없음의 확인을 구하는 건물 관리단에 대한 주위적 청구는 이유 없으며, 乙에 대하여 관리인 해임사유가 존재하지 아니하므로, 乙의 관리인 해임을 청구하는 예비적 청구도 받아들일 수 없다고 한 사례

### 【판결요지】

甲 등이 구분소유하고 있는 집합건물의 관리단이 구분소유자 또는 세입자들로부터 관리인 선임에 관한 서면결의서를 제출받은 뒤 관리단집회를 개최하여 회의록에 乙이 관리인으로 선임되었음을 기재하고 선임공고를 하였는데, 甲 이 선임 절차의 하자 등을 이유로 건물 관리단과 乙을 상대로 주위적으로는 乙에게 관리인 지위가 없음의 확인을 구하고, 예비적으로는 乙의 해임을 구한 사안이다. 주위적 청구 중 甲의 乙에 대한 관리인 지위 부존재 확인청구 부분은 확인의 이익이 없어 부적법하고, 나아가 서면결의서에 의하여 乙의 관리인 선임에 관한 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제41조 제1항의 서면결의가 성립한 것으로 볼 수 있으므로, 관리단집회가 집합건물법에서 정한 절차에 따라 소집되었는지 여부는 독립된 서면결의의 효력에 영향을 미칠 여지가 없는 점, 서면결의서의 내용은 '乙을 위 건물의 관리인으로 선임한다.'는 것임이 문언상 명확하고, 이에 반대하는 구분소유자 등은 자신의 의사를 표시할 수 있었다고 보이는 등 서면결의서에 의한 합의가 유효한 점, 위 건물의 관리규약이 설정되지 아니한 이상 이를 전제로 한 乙이 벌금형을 선고받은 것이 관리인 결격사유가 된다는 주장은 이유 없는 점, 관리단집회 회의록에 구분소유자와 점유자를 구별하지 않고 서면결의서 의결권 행사 내용을 집계한 것이 허위의 기재라거나 위법한 것이라고 볼 수 없는 점 등에 비추어, 건물 관리단이 乙을 관리인으로 선임한 것이 위법하거나 무효라고 볼 수 없으므로, 乙에게 관리인 지위가 없음의 확인을 구하는 건물 관리단에 대한 주위적 청구는 이유 없으며, 乙이 구분소유자들의 신뢰관계를 현저히 해하는 부정한 행위를 하였거나, 법령 등 위반 행위를 하였다고 보기 어려워 乙에 대하여 관리인 해임 사유가 존재하지 않으므로, 乙의 관리인 해임을 청구하는 예비적 청구도 받아들일 수 없다고 한 사례이다.

### 【참조조문】

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제24조 제4항, 제5항, 제29조 제1항, 제41조 제1항

【전문】

【원 고】 원고 (소송대리인 법무법인 평 담당변호사 이시중)

【피 고】 대구○○○○○○○○○○관리단 외 1인 (소송대리인 법무법인(유한) 태승 담당변호사 김정선)

【변론종결】2022. 7. 21.

【주문】

- 】
1. 원고의 피고 2에 대한 소 중 주위적 청구 부분을 각하한다.
  2. 원고의 피고 대구○○○○○○○○○○관리단에 대한 주위적 청구와 원고의 피고들에 대한 예비적 청구를 각 기각한다.
  3. 소송비용은 원고가 부담한다.

【청구취지】 1. 주위적 청구취지: 원고와 피고들 사이에서, 피고 2가 피고 대구○○○○○○○○○○관리단의 관리인 지위에 있지 아니함을 확인한다. 2. 예비적 청구취지: 피고 2를 피고 대구○○○○○○○○○○관리단의 관리인에서 해임한다.

【청구취지】 1. 주위적 청구취지: 원고와 피고들 사이에서, 피고 2가 피고 대구○○○○○○○○○○관리단의 관리인 지위에 있지 아니함을 확인한다. 2. 예비적 청구취지: 피고 2를 피고 대구○○○○○○○○○○관리단의 관리인에서 해임한다.

【이유】

】 1. 기초 사실

가. 원고는 집합건물인 대구 북구 (주소 1 생략) 지상에 있는 ○○○○○○○○○오피스텔(‘이 사건 건물’이라 한다) (호수 1 생략), (호수 2 생략)의 구분소유자이다.

이 사건 건물은 상가 57호실, 오피스텔 596호실로 구성되어 있다.

피고 대구○○○○○○○○○○관리단(이하 ‘피고 1 관리단’이라 한다)은 이 사건 건물의 관리단이다.

나. 이 사건 건물은 2020. 7. 29. 사용승인을 받았고, 2020. 8.경부터 입주가 시작되었다.

피고 1 관리단은 입주 시 구분소유자 또는 세입자들에게 별지 양식의 서면결의서(이하 ‘이 사건 서면결의서’라 한다) 작성을 요구하여 제출받았다.

다.

이 사건 건물 관리단집회가 2021. 3. 11. 개최되었는데(이하 위 관리단집회를 ‘2021. 3. 11. 자 관리단집회’라 한다), 그 회의록에는 “집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제41조 제1항에 따라 총 구분소유자 479명 중 5분의 4 이상인 425명의 찬성, 총 의결권(전유면적) 20,187.16㎡ 중 5분의 4 이상인 16,486.08㎡의 찬성으로 피고 2가 이 사건 건물의 관리인으로 선임되었다.

”라고 기재되어 있고, 피고 1 관리단은 같은 날 피고 2가 관리인으로 선임되었음을 공고하였다.

라. 이 사건 건물 관리단집회가 2021. 3. 30. 개최되었는데(이하 위 관리단집회를 ‘2021. 3. 30. 자 관리단집회’라 한다), 그 회의록에는 “집합건물법 제41조 제1항에 근거하여 전체 구분소유자 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 모두 충족하여 피고 1 관리단 제1기 관리인으로 피고 2가 선임되었음을 보고합니다.

”라고 기재되어 있고, 피고 1 관리단은 2021. 4. 1. 감독관청에 관리인 선임신고를 마쳤다.

마. 피고 2는 대구지방법원 2019고정882호 사건에서 ‘대구 중구 (주소 2 생략) 소재 △△△△△△△△ 오피스텔의 관리인으로 근무하던 2019. 4. 14. 입주민들 소유인 33,000,000원 상당의 주차차단기를 임의로 철거하여 손괴하였다.

'는 사실이 유죄로 인정되어 2020. 1. 16. 벌금 1,000,000원을 선고받았다.

위 판결에 대하여 피고 2가 대구지방법원 2020노371호로 항소하였으나 2020. 12. 18. 항소가 기각되었고, 이에 대법원 2021도746호로 상고하였으나 2021. 3. 9. 상고도 기각되어 위 판결이 2021. 3. 12. 확정되었다.

바. 이 사건과 관련된 법령은 별지 기재와 같다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5, 6, 7, 11, 12, 15, 16, 17호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 주장

### 가. 주위적 청구 관련

아래와 같은 이유로 피고 2가 이 사건 건물의 관리인으로 적법하게 선임되었다고 볼 수 없음에도 피고 2가 관리인의 직무를 계속하여 수행하고 있으므로, 피고 2에게 이 사건 건물의 관리인 지위가 없음의 확인을 구한다.

#### 1) 2021. 3. 11. 자 관리단집회 소집절차의 하자

2021. 3. 11. 자 관리단집회는 정당한 소집권자가 소집한 것도 아니고, 집합건물법에서 정한 소집절차도 거치지 아니하였으므로 위 관리단집회에서 피고 2를 관리인으로 선임한 것은 무효이다.

#### 2) 이 사건 서면결의서의 하자

이 사건 서면결의서의 상당수는 위 관리단집회보다 훨씬 앞선 2020. 8.경~10.경 작성된 것이고, 피고 2를 이 사건 건물 관리인으로 선임하는 것에 대한 동의 여부를 묻는 이 사건 서면결의서 내용은 2021. 3. 11. 자 관리단집회에서 결의할 것으로 정하는 절차도 거치지 아니하였으므로, 이 사건 서면결의서는 효력이 없다.

또한 이 사건 서면결의서는 피고 2 한 사람만을 관리인 후보로 특정하여 그 선임의 동의 여부만을 묻고 있고, 피고 2가 벌금형을 선고받았음에도 피고 2의 범죄경력이 없다고 기재되어 있어 구분소유자 등의 의사를 왜곡할 우려가 있으므로 효력이 없다.

#### 3) 피고 2의 관리인 자격 결격

이 사건 건물의 관리규약은 '징역형 또는 벌금형을 선고받고 5년이 지나지 않은 사람'을 관리인 결격사유로 규정하고 있으므로, 관리인 결격사유에 해당하는 피고 2를 관리인으로 선임한 것은 무효이다.

#### 4) 의결권자 중 구분소유자와 점유자를 구별하지 않은 하자

관리인의 선임에 관한 집합건물법 제24조 제4항은 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 관리단집회에 참석하여 의결권을 행사할 수 있다고 규정하고 있으므로, 점유자는 집합건물법 제41조 제1항의 서면결의의 방법으로 구분소유자의 의결권을 행사할 수는 없다.

그럼에도 2021. 3. 11. 자 관리단집회 회의록에 구분소유자와 점유자를 구분하지 않고 의결권을 집계한 것은 위법하다.

#### 5) 2021. 3. 30. 자 관리단집회의 하자

2021. 3. 11. 자 관리단집회는 위와 같이 하자가 있어서 피고 2를 관리인으로 선임하는 결의는 존재하지 아니한다.

그러므로 피고 2를 이 사건 건물의 관리인으로 선임하였음을 보고한 2021. 3. 30. 자 관리단집회도 존재하지 않는 관리인 선임결의에 관한 것이어서, 2021. 3. 30. 자 관리단집회에 의하더라도 피고 2는 이 사건 건물의 관리인으로 선임되지 아니하였다.

### 나. 예비적 청구 관련

아래와 같은 이유로, 피고 2가 이 사건 건물의 관리인으로 선임되었다고 하더라도 피고 2의 선임 절차는 하자가 있고, 피고 2는 적법한 업무수행을 하지 않고 구분소유자와의 신뢰관계를 훼손하였으므로, 집합건물법 제24조 제5항에 따라 관리인에서 해임되어야 한다.

1) 피고 2 관리인 선임절차의 하자

집합건물법 시행령 제5조의2에 의하면 분양자는 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회를 소집해야 하는데, 피고 1 관리단은 2021. 3. 11. 자 관리단집회를 소집함에 있어 이에 따른 어떠한 절차도 거치지 아니하였다.

2) 피고 2 관리인 자격 결격 관련

이 사건 건물의 관리규약은 '징역형 또는 벌금형을 선고받고 5년이 지나지 않은 사람'을 관리인 결격사유로 규정하고 있으므로, 관리인 결격사유에 해당하는 피고 2를 관리인으로 선임한 것은 무효이다.

3) 열람·복사 거부 등 신뢰관계 저해행위

가) 피고 2는 2021. 4. 26. 원고의 관리인 선임 관련 문서의 열람·복사 신청을 정당한 사유 없이 거부하여 집합건물법 제41조 제3항, 제30조를 위반하였다.

나) 피고 2는 2021. 7. 21. 원고의 상가 하자보수를 거부하였다.

다) 피고 2는 원고를 명예훼손 혐의로 고소하고 그와 관련하여 구분소유자들에게 문자메시지를 전송하였다.

4) 법령 등 위반

피고 2는 집합건물법 제26조 제1항 등에 따른 월 1회 사무보고를 하지 아니하고, 제26조의2 제1항에 따른 외부회계감사를 받지 아니하며, 민법상 수임인의 보고의무를 다하지 아니하였다.

3. 주위적 청구에 관한 판단

가. 본안전항변에 관한 판단

1) 관련 법리

확인 소에 있어서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고, 위 요건이 구비되지 않으면 본안에 관한 판단을 할 필요 없이 소를 부적법 각하하게 되는바, 확인의 이익은 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고, 그 불안·위험을 제거함에는 피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효·적절한 수단일 경우에만 인정되므로, 확인 소의 피고는 원고의 권리 또는 법률관계를 다툼으로써 원고의 법률상의 지위에 불안·위험을 초래할 염려가 있는 자이어야 하며, 그와 같은 피고를 상대로 하여야 확인의 이익이 있다(대법원 1997. 10. 16. 선고 96다11747 전원합의체 판결 참조).

그리고 어느 단체에 소속된 대표자 또는 구성원의 지위 존부에 관한 확인 청구는 그 존부를 다툼 정당한 이익이 있는 자와 그 대표자나 구성원이 소속된 단체 사이의 분쟁에 해당하므로 원칙적으로 대표자나 구성원 개인이 아닌 소속 단체를 상대로 확인 청구를 하여야 하고, 그 대표자나 구성원을 상대로 그 지위부존재 확인을 구하는 소송은 그 청구를 인용하는 판결이 선고되더라도 그 판결의 효력이 당해 단체에 미친다고 할 수 없으므로, 당사자들 사이의 분

쟁을 근본적으로 해결하는 가장 유효·적절한 수단이 될 수 없으며, 따라서 그 확인의 이익이 없어 부적법하다.

이와 같은 법리는 해당 단체를 상대로 확인판결을 구하면서 아울러 대표자나 구성원 개인을 피고로 하여 지위부존재 확인판결 등을 구하는 경우에도 동일하게 적용된다(대법원 2010. 10. 28. 선고 2010다30676, 30683 판결, 대법원 2015. 2. 16. 선고 2011다101155 판결 등 참조).

## 2) 구체적인 판단

위와 같은 법리에 비추어 살피건대, 원고가 피고 2를 상대로 피고 1 관리단의 관리인 지위의 부존재 확인을 구하여 이를 인용하는 판결을 받는다고 하더라도, 그 판결의 효력이 피고 1 관리단에 미치지 않아 이는 관리인 지위에 관한 당사자들 사이의 분쟁을 근본적으로 해결하는 유효·적절한 방법이 될 수 없으므로, 원고의 피고 2에 대한 관리인 지위 부존재 확인청구는 확인의 이익이 없어 부적법하다.

따라서 이 사건 주위적 청구 부분에 대한 피고 2의 본안전항변은 이유 있다.

### 나. 본안에 관한 판단

#### 1) 2021. 3. 11. 자 관리단집회 소집절차의 하자 관련

##### 가) 관련 법리

집합건물법에 따른 서면결의에는 두 가지 종류가 있다.

첫째는 집합건물법 제38조 제2항에 따라 관리단집회에서 개별적 의결권을 서면에 의하여 행사하는 것이고, 둘째는 집합건물법 제41조 제1항에 따라 서면에 의한 합의를 함으로써 관리단집회의 의결이 있는 것으로 보는 것이다.

집합건물법 제24조 제2항에 의하면 관리인선임은 관리단집회의 결의 사항에 해당하므로, 관리인의 선임 역시 집합건물법 제41조 제1항에 의한 서면결의가 가능하고, 이러한 서면결의는 관리단집회가 열리지 않고도 관리단집회의 결의가 있는 것과 동일하게 취급하고자 하는 것이어서 그와 같은 서면결의를 할 때에는 관리단집회가 소집, 개최될 필요가 없다(대법원 2006. 12. 8. 선고 2006다33340 판결 등 참조).

##### 나) 구체적인 판단

갑 제4, 15, 16호증의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 서면결의서의 형식은 집합건물법 제38조 제2항에 따른 서면에 의한 개별적 의결권 행사를 위한 것으로 보이기는 하나 '피고 2를 관리인으로 선임하는 안건에 동의한다.

'는 구분소유자 또는 점유자(이하 '구분소유자 등'이라 한다)의 의사가 표시되어 있는 점에 비추어 보면, 이 사건 서면결의서는 집합건물법 제41조 제1항의 서면으로도 볼 수 있다.

피고 2의 관리인 선임에 관한 집합건물법 제41조 제1항의 서면결의가 성립한 것으로 볼 수 있으므로 관리단집회의 소집·개최가 불필요하여 관리단집회가 집합건물법에서 정한 절차에 따라 소집되었는지 여부는 독립된 서면결의의 효력에 영향을 미칠 여지가 없다.

따라서 2021. 3. 11. 자 관리단집회의 소집절차 하자에 관한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

#### 2) 이 사건 서면결의서의 하자 관련

##### 가) 관련 법리

집합건물법 제41조 제1항은 서면에 의한 합의의 절차, 시한, 합의서·결의서의 형식 및 내용 등에 관하여 아무런 제한을 두고 있지 않으므로, 구분소유자 등이 사회통념상 관리단집회의 결의가 있는 것으로 취급할 수 있을 정도의 합리적

인 기간 내에 서면에 의한 합의의 구체적 내용을 충분히 인식하고 합의에 이르렀다는 사정이 인정된다면 합의는 유효하다(대법원 2006. 10. 27. 선고 2005다48987 판결, 대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다252540, 252557 판결 참조).

나) 구체적인 판단

(1) 이 사건 서면결의서는 집합건물법 제41조 제1항의 서면인바, 피고 2의 관리인 선임에 관한 집합건물법 제41조 제1항의 서면결의가 성립하였으므로, 2021. 3. 11. 자 관리단집회가 집합건물법에서 정한 절차에 따라 소집되었는지 여부는 독립된 서면결의의 효력에 영향을 미치지 않는다는 점은 앞서 본 바와 같다.

(2) 갑 제4, 15, 16호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 서면결의서 상단에 '이 사건 건물 구분소유자 등으로서 관리인 선임을 위한 관리단 집회에 부득이한 사유로 참석할 수 없어, 아래의 상정된 안건에 대하여 서면결의서로 집회 참석이 간주되는 것에 전적으로 동의하며, 다음과 같이 의결권을 행사합니다.

'라고 기재되었고, 안건란에 '관리인 선임의 건'이라고 기재되어 있으며, 찬성·반대란에 ○표 등의 방법을 표시하도록 한 사실, 이 사건 서면결의서에는 '본 서면결의서는 집회 개최 전일 도착분에 한하여 유효합니다.

'라고 기재된 사실이 인정된다.

위 인정 사실에 의하면, 이 사건 서면결의서의 내용은 '피고 2를 이 사건 건물의 관리인으로 선임한다.

'는 것임이 문언상 명확하고, 이에 반대하는 구분소유자 등은 '반대'란에 표시를 하거나 서면결의서를 제출하지 않는 방법으로 자신의 의사를 표시할 수 있었다고 봄이 상당하다.

또한 대규모 집합건물의 경우 전체 전유부분이 분양되는데 통상 장기간의 시일이 소요되고, 이 사건 건물의 경우에도 준공 무렵 상당수의 전유부분이 미분양으로 남아 있다가 2021. 3.경까지 순차적으로 분양이 이루어진 것으로 보이는바, 구분소유자 등으로서는 집합건물법 제41조 제1항에 따른 의결정족수를 충족하기 전까지는 언제든지 서면결의 의사를 철회할 수 있었다.

따라서 이 사건 서면결의서에 의한 합의는 유효하고, 단순히 7개월 정도에 걸쳐 서면결의서가 제출되었다거나 이 사건 서면결의서가 피고 2만을 관리인 후보로 기재하고 있다고 하여(피고 1 관리단이 피고 2 외 다른 사람의 관리인 입후보를 제한하였음을 확인할 자료도 없다) 그에 의한 합의의 효력을 부인할 수는 없다.

(3) 나아가 뒤에서 보듯이 이 사건 건물의 관리규약이 설정되지 아니하여 피고 2가 벌금형을 선고받은 것이 관리인 결격사유가 되지 아니하고, 앞서 본 바와 같이 이 사건 서면결의서가 제출되는 동안(2021. 3. 11.까지) 피고 2의 벌금형이 확정되지는 아니하였으므로(확정일 2021. 3. 12.), 이 사건 서면결의서에 피고 2의 범죄경력이 없다고 기재된 것으로 그에 의한 합의의 효력을 부인할 수 없다.

(4) 따라서 이 사건 서면결의서에 하자가 있다는 원고의 주장은 이유 없다.

3) 피고 2의 관리인 자격 결격 관련

갑 제8호증의 기재에 의하면, 이 사건 건물의 관리규약 제정안이 존재하는 사실은 인정된다.

살피건대, 관리규약의 설정은 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상과 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어서 하여야 하는데(집합건물법 제29조 제1항), 이 사건 건물의 관리단집회가 개최되어 그 집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상과 의결권의 4분의 3 이상의 찬성으로 관리규약 제정결의가 이루어졌음을 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 이 사건 건물의 유효한 관리규약이 존재함을 전제로 한 원고의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다(또한 앞서 인정한 사실에 의하면, 2021. 3. 11. 자 관리단집회 당시 피고 2에 대한 형사 유죄판결이 확정되지 아

니하였으므로, 이 사건 서면결의서에 범죄경력을 기입하지 아니하였다고 하여 허위의 기재라고도 볼 수 없다).

#### 4) 의결권자 중 구분소유자와 점유자를 구별하지 않은 하자 관련

##### 가) 관련 법리

집합건물법 제41조 제1항의 서면결의 제도를 둔 취지는 관리단집회의 결의가 필요한 사항이 다양해지고 긴급을 요하는 경우가 늘어난 데 반하여, 대규모 집합건물의 등장으로 관리단집회의 개최·참석이 어려워진 것을 고려하여 관리단 집회의 개최·참석 없이도 서면결의로써 관리단집회 결의를 갈음할 수 있도록 한 것이다.

한편 집합건물법이 공용부분의 관리(제16조 제2항), 관리인의 선임(제24조 제4항) 등 관리단집회 결의 사항 중 일부에 대해서 점유자의 의결권 행사 제도를 도입한 취지는 대규모 집합건물의 등장으로 임차인의 비중이 높아짐에 따라 집합건물의 관리를 위한 구분소유자의 결의에 구분소유자의 참석이 저조하게 되어 집합건물의 관리에 공백이 발생하는 점을 방지하고, 집합건물의 관리에 실제로 건물을 사용하고 있는 점유자의 의사가 반영되지 못하는 등으로 효율적인 집합건물의 관리가 이루어지지 못하는 점을 보완하려는 데에 있다.

위와 같은 집합건물법 규정의 체계, 문언의 형식과 내용 및 취지 등을 종합하면 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 사람은 관리단집회의 결의 사항에 해당하는 관리인의 선임 등에 관한 사항에 대하여 관리단집회에 참석하여 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있을 뿐만 아니라, 집합건물법 제41조 제1항에서 정한 서면결의의 방법으로 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다고 봄이 타당하다(대법원 2021. 7. 13. 자 2018마6179 결정 참조).

##### 나) 구체적인 판단

위 법리에 비추어 보면, 집합건물의 점유자는 서면결의의 방법으로 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있고, 각 의결권의 법적 의미는 동일하므로, 2021. 3. 11. 자 관리단집회 회의록에 구분소유자와 점유자를 구별하지 않고 이 사건 서면결의서 의결권 행사 내용을 집계한 것이 허위의 기재라거나 위법한 것이라고 볼 수 없다.

따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 위 주장은 이유 없다.

#### 5) 2021. 3. 30. 자 관리단집회의 하자 관련

앞서 살펴본 바와 같이, 2021. 3. 11. 자 관리단집회에서 피고 2를 이 사건 건물의 관리인으로 선임한 것에 절차적, 실체적 하자가 있다고 볼 만한 사정이 없을 뿐만 아니라, 피고 2는 2021. 3. 11. 자 관리단집회에서 관리인으로 선임된 것이고, 2021. 3. 30. 자 관리단집회는 2021. 3. 11. 자 관리단집회의 관리인 선임결의를 보고한 것에 불과하다. 따라서 2021. 3. 30. 자 관리단집회에 의하여 피고 2가 관리인으로 선임되었음을 전제로 한 원고의 주장은 이유 없다.

#### 6) 소결론

피고 1 관리단이 피고 2를 관리인으로 선임한 것이 위법하거나 무효라고 볼 수 없으므로, 피고 2에게 관리인 지위가 없음의 확인을 구하는 원고의 피고 1 관리단에 대한 주위적 청구는 이유 없다.

#### 4. 예비적 청구에 관한 판단

##### 가. 집합건물법 제24조 제5항의 관리인 해임 사유

집합건물법은 집합건물의 구분소유자 전원으로 구성된 관리단집회의 결의로 관리인을 선임 또는 해임하도록 규정하면서 서도(제23조 제1항, 제24조 제3항), 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사항이 있을 때에는 각 구분소유자가 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있도록 하고 있다(제24조 제5항). 이처럼 집합

건물법은 관리인의 선임과 해임을 원칙적으로 구분소유자 전원의 총의에 의하도록 하고 있는데, 관리인 해임의 소가 인용되면 해임을 청구한 구분소유자는 전체 구분소유자의 결의를 자신의 의사에 따라 변경하는 효과를 얻게 된다.

이러한 점에 비추어 볼 때, 집합건물법 제24조 제5항에서 규정한 관리인 해임 사유는 '관리인이 법령 등을 위반하거나 관리비를 횡령하는 등 구분소유자들과의 신뢰관계를 현저히 해한 경우 또는 관리인이 건강상, 재정상의 사유 등으로 관리인으로서의 직무를 수행하기에 적합하지 아니하게 되는 경우 등'을 의미하는 것으로 보아야 한다.

#### 나. 피고 2 관리인 선임절차의 하자 관련

관리인 해임청구는 집합건물법 제24조 제5항에서 정한 사유(부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때)가 발생한 경우 각 구분소유자가 법원에 청구할 수 있는 것이므로, 피고 2 관리인 선임절차에 하자가 있다는 원고의 위 주장은 그 자체로 관리인 해임청구의 사유에 해당하지 아니한다(설령 해임청구의 사유로 보더라도, 이 사건 서면결의서는 집합건물법 제41조 제1항의 서면인바, 피고 2의 관리인 선임에 관한 집합건물법 제41조 제1항의 서면결의가 성립하였으므로, 2021. 3. 11. 자 관리단집회가 집합건물법에서 정한 절차에 따라 소집되었는지 여부는 독립된 서면결의의 효력에 영향을 미치지 않는다는 점은 앞서 본 바와 같다).

다.

#### 피고 2 관리인 자격 결격 관련

이 사건 건물에 유효한 관리규약이 설정되어 있지 않다는 사실은 앞서 본 바와 같다.

따라서 이를 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

#### 라. 열람·복사 거부 등 신뢰관계 저해행위 관련

1) 집합건물법 제41조 제3항, 제30조에 의하면 이해관계인은 이 사건 서면결의서를 보관하는 자에게 그 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

갑 제18호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2021. 4. 26. 피고 1 관리단 관리사무소장에게 관리인 선임에 관한 일체의 문서 등에 대하여 문서열람신청을 한 사실, 위 관리사무소장은 위 문서들에 대한 복사를 허가하지 아니한 사실이 인정된다.

그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 위 관리사무소장이 본사(피고 2 운영 회사)의 지시로 위 문서들에 대한 열람도 허가하지 아니하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

위 관리사무소장이 본사의 지시로 위 문서들에 대한 열람을 허가하지 아니하였다고 하더라도, 원고의 위 문서열람신청은 1회에 그쳤던 점, 이 사건 서면결의서에 구분소유자 등의 성명, 연락처, 주소 등 개인정보가 기재되어 있었던 점 등에 비추어 보면, 위와 같은 문서열람·복사 거부행위가 관리인의 횡령과 같이 구분소유자들의 신뢰관계를 현저히 해하는 경우에 해당한다고 보기 어렵다.

2) 갑 제19호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 2021. 7. 21. 피고 1 관리단 관리사무소에 원고 소유 호실에 에어컨 배관의 하자보수를 요청한 사실, 원고가 요청한 하자보수가 이루어지지 않은 사실이 인정된다.

그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고 1 관리단 관리사무소에서 에어컨 배관에 하자 여부를 확인하지 아니한 채 만연히 보수를 거절하였거나 에어컨 배관에 하자가 있음에도 보수를 거절하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.



위와 같은 사실 및 피고들이 원고의 하자보수신청 자료는 시공사에 보낸 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 요청한 하자보수가 이루어지지 않았다는 사정만으로, 위와 같은 하자보수 미실시가 관리인의 횡령과 같이 구분소유자들의 신뢰관계를 현저히 해하는 경우에 해당한다고 보기 어렵다.

3) 갑 제21, 22호증의 각 기재에 의하면, 피고들이 2021. 7. 29. 원고를 명예훼손으로 고소하였으나, 2021. 10. 13. 원고에 대하여 혐의없음 불송치결정이 이루어진 사실이 인정된다.

그러나 을 제6호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 원고는 2021. 7. 22. 이 사건 건물의 거주자들에게, 피고 2가 위법하게 관리인으로 선임되었으니 사법처리를 검토할 것이고, 적법한 관리단집회를 결성하자는 취지의 우편물을 발송한 점, 위 우편물에서 원고는 피고 2를 불법 관리점유자라고 지칭한 점, 형사고소를 할 자유는 국민의 권리인 점 등에 비추어 보면, 위와 같이 피고들이 원고를 고소하였으나 불송치결정이 이루어졌다는 사정만으로, 위와 같은 고소행위가 관리인의 횡령과 같이 구분소유자들의 신뢰관계를 현저히 해하는 경우에 해당한다고 보기 어렵다.

4) 따라서 피고 2가 구분소유자들의 신뢰관계를 현저히 해하는 부정한 행위를 하였다고 보기 어려우므로, 피고 2에게 해임사유가 존재한다는 원고의 위 주장은 이유 없다.

다. 법령 등 위반 관련

1) 을 제4호증의 기재에 의하면, 매월 고지되는 이 사건 건물의 관리비 고지서에 관리비 분담금액과 비용산정방법이 기재된 사실이 인정된다.

위 인정 사실에 의하면, 피고 2는 집합건물법 제26조 제1항 등에서 규정한 '관리단의 사무 집행을 위한 분담금과 비용의 산정방법'을 월 1회 서면으로 보고하였다고 봄이 상당하다.

2) 2020. 2. 4. 신설된 집합건물법 제26조의2 제1항의 외부회계감사 규정은, 동법 부칙 제1조, 제4조에 따라 위 법 시행일(공포 후 1년이 경과한 날) 이후 개시되는 회계연도부터 적용되고, 동법 시행령 제6조의3 제1항, 제3항에 의하면, 이 경우 관리인은 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 회계감사를 실시할 외부 감사인을 선임하고, 매 회계연도 종료 후 9개월 이내에 회계감사를 받아야 한다.

살피건대, 이 사건 건물은 상가 57호실, 오피스텔 596호실로 구성된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 2는 전유부분 150개 이상인 건물의 관리인으로서, 위 외부회계감사 규정의 시행일(2021. 2. 4.) 이후 개시되는 회계연도(2022년) 종료 후 3개월 이내인 2023. 3. 31.까지 감사인을 선임하고, 회계연도 종료 후 9개월 이내인 2023. 9. 30.까지 회계감사를 받을 의무가 있다.

따라서 피고 2가 위 외부회계감사를 불이행하였다는 원고의 주장은 이유 없다.

3) 민법상 수임인은 위임인의 청구가 있는 때에 위임사무의 처리상황을 보고하고, 위임이 종료한 때에는 지체없이 그 전말을 보고하여야 하나(민법 제683조), 원고가 피고 2에게 관리사무의 처리상황 보고를 청구하였다거나 피고 2의 관리인 사무가 종료하였다고 인정할 증거가 없으므로, 피고 2가 민법상 보고의무를 위반하였다고 볼 수 없다.

4) 따라서 피고 2가 법령 등 위반 행위를 하였다고 보기 어려우므로, 피고 2에게 해임사유가 존재한다는 원고의 위 주장은 이유 없다.

바. 소결론

피고 2에 대하여 관리인 해임사유가 존재하지 아니하므로, 피고 2의 관리인 해임을 청구하는 원고의 피고들에 대한 예비적 청구는 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 피고 2에 대한 소 중 주위적 청구 부분은 부적법하여 각하하고, 피고 1 관리단에 대한 주위적 청구 및 피고들에 대한 예비적 청구는 이유 없어 이를 각 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

[별 지] 서면결의서: 생략

[별 지] 관련 법령: 생략

판사 채성호(재판장) 강수희 유진홍