SHIN&KIM
법무법인(유) 세종

[집합건물법] 관리단집회에서 '분양자를 상대로 한 하자소송 제기 안건'에 관한 결의를 하는 경우, 분양자의 의결권 행사는 제한됨(대법원 2025다213134 판결)

1. 사실관계

(1) 원고는 관리단이고, 피고는 이 사건 집합건물을 신축한 분양사업 주체입니다. 그런데 이 사건 집합건물 208세대 중 68세대가 미분양으로 남아있어, 피고 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌습니다.

(2) 이 사건 집합건물에는 균열, 누수 등 하자가 발생하였는데, 원고는 이 사건 집합건물 208세대 중 94세대의 하자보수에 갈음한 손해배상채권을 양도받아 피고에게 통지하고 이 사건 소를 제기하였습니다.

(3) 원고는 이 사건 소제기 당시 관리단집회의 결의를 받지 않아 추인을 받아야 했으나, 추인을 위한 관리단집회를 개최하지는 않았습니다. 한편, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '**집합건물법**') 제41조 제1항은 "이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회를 소집하여 결의한 것으로 본다."라고 규정하고 있고, 이와 관련하여 원고는 구분소유자 93명{전유부분 면적 합계 : 약 65%(전체 면적 기준), 약 85%(피고 미분양세대 제외시)}으로부터 서면결의서를 교부받았습니다. 이에 대해 피고는 이 사건 소는 집합건물법상 관리단집회를 거치지 않았거나 서면결의의 요건을 충족하지 못한 채 제기된 것이므로 부적법 각하되어야 한다고 주장하였습니다.

2. 대법원의 판단

대법원은, 집합건물의 분양이 개시되고 입주가 이루어져 공동관리의 필요성이 있으면, 미분양된 전유부분의 구분소유자를 포함하여 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 설립된다고 보았습니다.

다만 대법원은, 민법 제74조는 "사단법인과 어느 사원과의 관계사항을 의결하는 경우에는 그 사원은 결의권이 없다."라고 규정하고 있고, 위 규정은 집합건물의 관리단집회에서 관리단과 어느 구분소유자와의 관계사항을 결의하는 경우에도 유추적용되므로 그 구분소유자에게는 의결권이 없다고 판단하면서, 특정 구분소유자가 구분소유자로서의 지위와 관계없이 개인적 이해관계를 가지는 사항을 관리단집회에서 결의하는 경우에는 해당 구분소유자 및 그 의결권을 제외하고 결의요건 충족 여부를 판단하여야 한다고 보았습니다.

이 사건의 피고는 분양자로서 집합건물법 제9조에 따라 구분소유자에게 담보책임을 부담하므로, 미분양세대를 소유하고 있는 분양자인

피고는 '구분소유자 지위'와 '담보책임자 지위'를 모두 갖게 됩니다. 대법원은 이에 대해 "하자담보책임은 구분소유자의 지위와 무관하게 담보책임자 지위에서 이해관계를 가지는 사항이므로 미분양 세대를 소유한 분양자는 자신을 상대방으로 하여 하자담보책임을 구하는 안건에 관한 관리단집회에서 의결권이 없다고 보아야 한다"고 판시하면서, 이 사건에서 피고의 미분양 세대를 제외하면 서면결의 요건을 충족한 것이므로 이 사건 소제기가 적법하게 추인되었다고 보았습니다.

3. 시사점

집합건물법상 관리단의 의사결정에 있어 이해관계를 가지는 자의 의결권이 제한되는지 법리적으로 논란이 있었습니다. 위 대법원 판결은 민법 제74조의 규정을 유추적용하여 이해관계를 가지는 자의 의결권을 제한하는 취지의 판시를 하였다는 점에서 의미가 있습니다. 관리단집회의 의결 사항과 이해관계를 가지는 자가 있을 경우, 그 의결권을 제한하고 의결정족수 산정을 해야 한다는 점을 유의할 필요가 있습니다.

관련구성원

이승수
변호사

02-316-4341
sslee@shinkim.com

여진아
변호사

02-316-1781
jahyeo@shinkim.com

Copyright SHIN & KIM LLC. All rights reserved.