

대전지방법원 2024. 10. 24 선고 2024나200296 판결 [건물명도 등]

재판경과

대전지방법원 2024. 10. 24 선고 2024나200296 판결

대전지방법원 2023. 12. 12 선고 2022가단138273 판결

전문

원고, 항소인A 관리단

소송대리인 변호사 정승욱, 신유리

피고, 피항소인B 주식회사

소송대리인 변호사 황찬서

변론 종결 2024. 7. 25.

판결 선고 2024. 10. 24.

제1심판결 대전지방법원 2023. 12. 12. 선고 2022가단138273 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 101,353,990원 및 이에 대하여 2023. 9. 8.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다. 피고는 원고에게 96,353,990원 및 이에 대하여 2023. 9. 12.부터 2023. 12. 12.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라(제1심은 원고의 청구 중 불법행위로 인한 손해배상 청구 부분은 일부 인용하고 부당이득반환 청구 부분은 기각하였는데, 원고는 제1심 패소 부분 중 부당이득반환청구 부분에 대하여만 항소하였으므로, 항소하지 않은 부분은 이 법원의 심판범위에서 제외되었다).

이 유

1. 제1심 판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 아니하고, 당사자들의 주장에 제1심에 제출된 증거들을 모두 살펴보더라도, 제1심의 사실인정과 판단은 정당한 것으로 인정된다. 이에 이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결의 이유 중 일부를 아래와 같이 고쳐 쓰고, 원고가 이 법원에서 추가하거나 강조한 주장에 관하여 제2항에서 판단을 추가하는 것 외에는 제1심 판결의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

[고쳐 쓰는 부분]

- 제1심 판결문 제4면 제7행 "제20조의2"를 "제24조의2"로 고친다.
- 제1심 판결문 제5면 제8행의 "자료를 요청받아 확인하지 못하였다면서"를 "자료를 요청하고 이를

받지 못하여 원고의 권한이 확인되지 않았다면서"로 고친다.

- 제1심 판결문 제5면 제12행의 "2022. 11. 5."를 "2022. 11. 15."로 고친다.
- 제1심 판결문 제5면 제18~19행의 "원고로 변경하였고"를 "이전해 주었고"로 고친다.
- 제1심 판결문 제11면 제11행의 "반환할"을 "반환을"로 고친다.

2. 추가 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 관리계약은 위임계약으로서, 피고가 이 사건 관리계약에 따라 지급받은 업무추진비 등은 위임사무를 처리하는 데 필요한 선급비용으로 지급된 것이므로 그 중 실제 지출되지 아니한 부분은 F 등으로부터 관리업무를 승계한 원고에게 부당이득으로 반환되어야 한다.

나. 구체적 판단

1) 이 사건 관리계약의 성격 앞서 든 증거들과 을 제4호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 관리계약서의 제목은 이 사건 관리계약이 '도급계약'임을 명시하고 있고, 그 내용도 '관리업무 위·수탁 도급계약을 체결한다'는 것인 점, ② 이 사건 관리계약은 제5조에서 월 운영관리비액을 17,120,070원의 정액으로 정하고 있고, 제6조에서 전기 및 가스, 수도료, 시설 보수비용 등의 실비정산을 예정하고 있는바, 이 사건 관리계약은 운영관리비에 관하여 실제 지출비용을 정산하기로 한 것이 아니라 월 일정액을 지급하기로 정한 것이라고 해석함이 상당한 점, ③ 이 사건 관리계약서에는 피고가 지급받은 운영관리비 중 미지출액을 정산하여 반환하여야 한다는 취지의 규정이 없고, 오히려 원고가 주장하는 업무추진비 등은 정액의 형태로 정한 월 운영관리비(운영도급비)에 포함시켜 실비정산의 대상에서 제외하고 있는 것으로 보이며, 이 사건 관리계약 제5조 단서에 "최저임금이 변경되어 임금 인상이 불가피한 경우에는 도급비 또는 근로시간을 재협의하여 조정하여야 한다."고 규정함으로써 도급비의 '인상 요인'이 있을 경우 위 도급비 정액 외 별도로 지급할 수 있음을 규정하였을 뿐인 점, ④ 만일 원고의 주장과 같이 피고에게 지급된 운영관리비가 위임 업무에 관한 비용의 지출로서 미지출한 부분을 정산하여야 한다면, 지급된 운영관리비가 실제로 지출되었는지 여부에 관하여 증빙서류 제출 및 지출내역 보고와 그 정산을

요구하는 것이 마땅함에도, 이 사건 관리계약서에는 이러한 사항에 관하여 아무런 규정이 없을 뿐만 아니라 F 등이 피고에게 이러한 보고 및 정산 요청을 하였다고 볼만한 아무런 자료가 없는 점, ⑤ 이 사건 관리계약이 체결된 2016년을 기준으로 하여 관리용역 직접노무비(기본급, 직책수당, 직무수당, 야간근로수당)와 복리후생비(연차수당, 퇴직급여충당금, 국민연금, 건강보험, 장기요양보험, 산재보험, 고용보험, 근로자의 날 근무수당, 피복비, 명절 및 휴가비)로 구성된 인건비 15,869,910원, 공과잡비 및 법인세 480,080원, 기업이윤 770,080원 총 합계 17,120,070원의 운영도급비와 관리소운영비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비 등이 포함된 예산안이 제1심 법원에 제출되기는 하였으나, 위 예산안은 이 사건 관리계약 체결 시 피고가 F 등으로부터 매월 지급받을 운영관리비를 결정하기 위한 기초자료에 불과하고 각 항목별 금액이 그 사용 용도가 특정된 금원이라고 보기는 어려운 점 등에 비추어보면, 이 사건 관리계약은 월 도급비를 일정한 금액으로 정하여 계약하고, 그 정해진 한도 내에서 자기의 책임 하에 각종 경비를 부담하여 건물관리 일을 완성하기로 하는 도급계약으로서 피고의 정산의무를 예정하지 아니한 계약으로 봄이 타당하다. 따라서 피고가 이 사건 관리계약에 따라 도급비 전액을 지급받은 것은 적법하고, 그 중 일부를 지출하지 아니하였다고 하더라도 이를 부당이득에 해당한다고 할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 이 사건 관리계약이 위임계약이라는 원고의 주장은 이유 없다.

2) 원고의 관리인 지위 승계 여부 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 F 등으로부터 관리인 내지 도급인지위, 즉 이 사건 관리계약의 계약상 당사자 지위를 승계하여 피고에게 직접 부당이득 반환 청구권을 행사할 수 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 이 부분 원고의 주장도 받아들일 수 없다.

① 이 사건 관리계약을 체결한 당사자는 피고와 F 등이고, 원고와 F 등 또는 원고와 피고 사이에 이 사건 관리계약상 당사자의 지위를 원고에 이전하기로 하는 계약인수 등의 별도의 법률행위가 있었다고 볼만한 사정은 없다.

② 원고가 2022. 6. 26. 관리단집회를 개최하여 H을 관리인으로 선임한 다음 이 사건 집합건물에 관한 관리를 개시하였으므로, F 등의 이 사건 집합건물에 관한 관리권한은 그 때 종료되었고, 피고와 F

등 사이에 체결된 이 사건 관리계약이 원고에게 승계되었다고 할 수 없으며, 그 효력이 원고에게 미치지 아니한다.

③ 집합건물법 제9조의3은 분양자에게 관리단에 의한 실질적인 관리행위가 개시되기 전까지 한시적으로 집합건물 등을 관리할 의무를 부과하기 위한 규정일 뿐이고, 분양자가 그 관리의무의 이행을 위하여 체결한 계약 등에 따른 권리, 의무를 그 이후 조직된 관리단에게 승계시키는 취지까지 포함하는 규정이라고 볼 수 없다. 이와 달리 관리단의 실질적인 관리 개시 전에 분양자가 집합건물의 관리와 관련하여 제3자와 체결한 계약에 따른 권리, 의무를 관리단이 승계할 의무를 부담한다고 해석한다면, 관리단은 별개의 권리주체인 분양자에 의하여 체결되고 자신은 그 체결 여부나 내용의 형성에 전혀 관여하지 못한 계약에 따른 권리, 의무에 대하여도 그것이 집합건물의 관리와 관련되어 있다는 사정만으로 자신의 의사에 반하여 이를 승계하여야 하는 결과가 되어 사적자치의 원칙에 어긋난다(대법원 2016. 2. 18. 선고 2012다119450, 119467 판결 등 참조).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사신일수

판사설승원

판사윤지숙