

부산지방법원 서부지원 2024. 3. 19 선고 2021가단1689(본소), 2022가단103605(반소) 판결
[건물명도 · 부당이득금]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 법무법인 우리들

담당변호사 김막

피 고 B

소송대리인 C

피고(반소원고) D관리단

소송대리인 법무법인 한앤울

담당변호사 한창재

변 론 종 결 2024. 1. 9.

판 결 선 고 2024. 3. 19.

주 문

1. 피고 B는 원고(반소피고)에게 3,295,806원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 피고 B에 대한 나머지 본소 청구 및 피고(반소원고) D관리단에 대한 본소 청구를 각 기각하고, 피고(반소원고) D관리단의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 B 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 원고(반소피고)와

피고(반소원고) D관리단 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여 각자 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고 B는 별지 기재 건물(이하 '이 사건 점포'라 한다)을 인도하고, 7,095,000원 및 2022. 6. 7.부터 이 사건 점포 인도 완료일까지 월 135,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 D관리단(반소원고, 이하 '피고 관리단'이라 한다)은 7,200,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

반소: 원고는 피고 관리단에게 3,316,210원 및 이에 대하여 이 사건 반소장 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 이 사건 점포 사용약정 및 원고의 소유권 취득

1) 피고 B는 2012. 5. 25. 'D 비영리법인'과 사이에 부산 사하구 E에 있는 지상 8층, 지하 2층 집합건물인 D 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다) 중 이 사건 점포에 관하여 월 사용료 210,000원으로 하는 사용약정을 체결하였다. 그때부터 피고 B는 이 사건 점포에서 F라는 상호로 영업을 하여 오다가 2019. 12. 31. 폐업하였다.

2) 원고는 2017. 9. 7. 이 사건 점포의 소유권을 취득하였다.

나. 상가 관리단

1) 이 사건 상가에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 따라 이 사건 상가의 구분소유자들로 구성된 관리단인 'G(대표자 H)'가 존재하면서 관리비 징수, 이 사건 상가 하자보수 및 소방검사 등의 관리행위를 하고 있었다.

2) I와 J 등 이 사건 상가 일부 구분소유자들이 2017. 11. 15. 임시총회를 개최하였고, 기존 관리단인 G 회장인 H의 회장 자격 박탈 및 해임에 관한 결의, 이 사건 상가의 새로운 관리단으로 'D관리단'이 결성되었다는 결의 등이 이루어졌다. 이후 I, J 등 이 사건 상가의 일부 구분소유자들이 2018. 1. 30. 정기총회를 개최하였고, 위 정기총회에서 D관리단을 이 사건 상가 관리단으로 하여 회장으로 I를 선출하고, J 등을 관리위원으로 선출하는 결의 등이 이루어졌다.

3) D관리단은 2018. 1. 26. 'D관리단, 대표자 I'로 비영리법인 고유번호증을 발급받았다가 2020. 1. 30.자 통합 총회를 거쳐 위 G의 고유번호증을 승계하여 2020. 2. 20. 'G 관리단, 대표자 K'으로 정정하는 고유번호증을 발급받았다.

4) 2020. 10. 29. 및 2021. 11. 12. 임시총회가 개최되었고, 2021. 11. 12.자 임시총회에서 L을 피고 회장으로 선임하는 안건 등에 관한 결의를 하였다.

이 사건 상가 구분소유자 중 1인인 주식회사 M(대표이사 원고)은 '2021. 11. 12.자 임시총회는 관리인 K에 의해 소집된 것이 아니고, 임시총회를 소집할 수 있는 구분소유자 정족수(1/5 이상)를 충족하지 못했으며, 구분소유자 전원에게 총회 개최 통지가 이루어지지 않았고, 의결정족수가 충족되지 않는 등의 하자가 존재한다'는 이유로 무효 확인을 청구하는 소를 제기하였다. 법원은 'K를 적법한 피고 관리인으로 볼 수 없고, 임시총회를 소집할 수 있는 구분소유자 정족수가 충족되었으며, 구분소유자 중 5명에게 소집통지가 이루어지지 않은 하자와 의결정족수를 다소 충족시키지 못한 하자가 존재하지만 임시총회를 무효로 할 만큼 중대한 하자에 해당한다고 볼 수 없다'는 이유로 그 청구를 받아들이지 않았다(부산지방법원 2022가합102418). 현재 항소심 계속 중이다(부산고등법원 2023나54597).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제2호증의 1, 제6, 7호증, 을가 제1호증, 을나 제7~9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소

가. 원고 주장

- 1) 피고 B는 이 사건 점포를 점유할 권리가 없으므로 소유자인 원고에게 이를 인도하고, 원고가 소유권을 취득한 2017. 9. 7.부터 2022. 6. 6.까지의 차임 상당액 7,095,000원 및 2022. 6. 7.부터 이 사건 점포 인도 완료일까지 월 135,000원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환해야 한다.
- 2) 피고 관리단은 피고 B로부터 이 사건 점포의 차임을 계속 지급받아왔다. 원고가 소유권을 취득한 날부터 받아온 차임 합계 7,200,000원을 부당이득으로 반환하여야 한다(원고는 2022. 3. 21. 피고 관리단에 대한 본소를 취하하였으나, 피고 관리단이 부동의하였다).

나. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

1) 이 사건 점포 인도

앞서 본 사실 및 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B는 2019. 12. 31. 이 사건 점포에서의 F 영업을 폐업한 점, ② 피고 B는 이 사건 소장을 수령한 날로부터 7일 내인 2021. 11. 7.까지 이삿짐센터를 불러 이 사건 점포 안에 있는 박스를 치우고 청소를 한 다음 출입구 열쇠는 관리실에 보관되어 있다고 원고 측에 알린 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 점포 출입구 열쇠는 2017년 이후로 이 사건 상가 관리실에 비치되어 있었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 볼 때, 피고 B는 2021. 11. 7. 이 사건 점포를 원고에게 인도하였다고 보아야 한다. 원고의 피고 B에 대한 이 사건 점포 인도 청구는 받아들일 수 없다.

2) 부당이득반환

가) 부당이득반환의무의 발생

피고 B는 원고로부터 적법하게 위임받은 사실이 없는 'D 비영리법인'과 사이에 사용약정을 체결하고 이를 점유·사용하여 왔다. 원고가 소유권을 취득한 2017. 9. 7. 이후에는 원고에 대하여 권원 없는

점유에 해당하므로, 그 점유·사용으로 인한 차임 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다. 다만 법률상의 원인 없이 이득하였음을 이유로 한 부당이득의 반환에 있어 이득이라 함은 실질적인 이익을 의미하므로, 임차인이 임대차계약관계가 소멸된 이후에 임차건물 부분을 계속 점유하기는 하였으나 이를 본래의 임대차계약상의 목적에 따라 사용·수익하지 아니하여 실질적인 이득을 얻은 바 없는 경우에는, 그로 인하여 임대인에게 손해가 발생하였다고 하더라도 임차인의 부당이득반환의무는 성립하지 아니하는 것이고, 이는 임차인의 사정으로 인하여 임차건물 부분을 사용·수익을 하지 못하였거나 임차인이 자신의 시설물을 반출하지 아니하였다고 하더라도 마찬가지이다(대법원 1984. 5. 15. 선고 84다카108 판결, 대법원 1998. 7. 10. 선고 98다8554 판결 등 참조).

피고 B가 2019. 12. 31. 이 사건 점포에서의 F 영업을 폐업한 사실은 앞서 본 바와 같고, 그 이후에도 자신의 물건을 이 사건 점포에 계속 놔둔 것으로 보이나, 원고가 제출한 증거만으로는 피고 B가 폐업 이후로 이 사건 점포를 사용·수익하여 실질적인 이득을 얻었다고 인정하기 어렵다. 피고 B는 2017. 9. 7.부터 폐업일인 2019. 12. 31.까지 발생한 차임 상당액을 원고에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 원고의 나머지 청구는 받아들일 수 없다.

나) 부당이득금 산정

이 법원의 N에 대한 감정축탁 결과에 따르면, 원고가 소유권을 취득한 2017. 9. 7.부터 2019. 9. 6.까지 2년간 차임이 합계 2,820,000원(= 1,380,000원 + 1,440,000원)인 사실, 2019. 9. 7.부터의 월 차임이 125,000원이므로 2019. 9. 7.부터 2019. 12. 31.까지 차임이 합계 475,806원[= 375,000원(= 125,000원 × 3개월) + 100,806원(= 125,000원 × 25/31, 원 미만 버림)]인 사실을 알 수 있다.

피고 B는 원고에게 3,295,806원(= 2,820,000원 + 475,806원)을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

3) 피고 B의 주장에 대한 판단

피고 B는 2017년 당시 피고 회장이던 H가 사용료를 면제해 주었다고 주장한다. 설령 피고 B 주장이 사실이더라도 2017. 9. 7. 새롭게 소유권을 취득한 원고에게는 효력이 없다. 피고 B의 위 주장을 받아들일 수 없다.

다. 피고 관리단에 대한 청구에 관한 판단

원고가 제출한 증거만으로는 피고 관리단이 원고가 이 사건 점포 소유권을 취득한 2017. 9. 7. 이후에도 피고 B로부터 차임을 지급받아왔다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 원고의 피고 관리단에 대한 청구를 받아들일 수 없다.

3. 반소

가. 본안 전 항변에 대한 판단

- 1) 원고는 다음과 같이 항변한다. 즉 피고 관리단 대표자 K을 배제하고 개최된 총회에서 L을 대표로 선임하는 결의를 하였으므로 위 결의는 무효이다. 적법한 대표자가 아님에도 L이 피고 관리단 대표자로 제기한 이 사건 반소는 부적법하다는 것이다.
- 2) 원고가 대표이사로 있는 주식회사 M이 제기한 2021. 11. 12.자 임시총회 결의(L을 대표로 선임한 결의) 무효 확인 소송에서, 법원이 ‘임시총회를 무효로 할 만큼 중대한 하자가 없다’고 판단하였음은 앞서 본 바와 같다. 원고가 제출한 증거만으로는 위 2021. 11. 12.자 임시총회 결의가 무효라고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 원고의 위 항변을 받아들일 수 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 당사자들 주장 요지

피고 관리단은, 원고가 이 사건 점포를 취득한 후 2022. 5.까지 발생한 관리비 3,316,210원을 지급해야 한다고 주장한다. 이에 대하여 원고는, 구분소유자가 관리비를 부담하기로 하는 유효한 관리규약이 있음을 피고가 입증하여야 하고, 반소를 제기한 날로부터 3년이 지난 관리비는 시효로 소멸하였다고 반박한다.

2) 관련 법리

가) 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다(집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

제17조).

나) 집합건물의 공용부분과 달리 전유부분은 구분소유자가 직접 관리하는 것이 원칙이므로, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다)은 관리단에게 전유부분 관리비의 징수권한을 부여하고 있지 않다. 그러나 규약에서 관리단이 전유부분 관리비를 구분소유자로부터 징수할 수 있도록 정하였다면 관리단은 그 규약에 따라 구분소유자에게 전유부분의 관리비를 청구할 수 있다(대법원 2021. 9. 16. 선고 2016다260882 판결 등 참조).

3) 구체적인 판단

피고 관리단이 전유부분 관리비를 구분소유자로부터 징수할 수 있도록 정한 유효한 규약이 존재한다고 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 또한 피고 관리단이 제출한 증거만으로는 공용부분 관리비를 알 수 없다. 피고 관리단의 반소 청구를 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고 피고 B에 대한 본소 청구를 위 인정 범위 내에서 인용하고, 피고 B에 대한 나머지 본소 청구 및 피고 관리단에 대한 본소 청구를 각 기각하며, 피고 관리단의 반소 청구를 기각한다.

판사 주진오

별지