

대구고등법원 2022. 11. 22 선고 2022나21454 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

대구고등법원 2022. 11. 22 선고 2022나21454 판결

대구지방법원 2022. 2. 10 선고 2020가합205411 판결

전문

원고, 항소인 A관리단

소송대리인 법무법인 효현 담당변호사 안성규

피고, 피항소인 B 입주자대표회의

소송대리인 법무법인 인강 담당변호사 김철

변론종결 2022. 10. 4.

판결선고 2022. 11. 22.

제1심판결 대구지방법원 2022. 2. 10. 선고 2020가합205411 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 161,425,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

원고의 항소이유는 제1심에서의 주장과 크게 다르지 않고, 제1심에 제출된 증거에다가 이 법원에 추가로 제출된 증거를 보태어 보아도 제1심의 사실인정과 판단은 정당하다.

이 법원의 판결 이유는 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰고, 원고가 이 법원에서 추가하거나 강조하는 주장에 관하여 아래 제3항과 같이 추가로 판단하는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고쳐 쓰는 부분

- 제1심판결 제2면 제9행 “2010. 9.경”을 “2010. 9. 30.”로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제3면 제5행 “실제 제공하는 서비스 활동”을 “실제 업무 또는 활동”으로 고쳐 쓴다.
- 제1심판결 제3면 아래(각주 제외)에서 제1행 “위 3)항”을 “위 나)항”으로 고쳐 쓴다.

3. 추가 판단

가. 피고가 원고 설립 전까지 행한 이 사건 건물 상가 관리의 근거에 관한 판단

1) 원고의 주장

피고는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 ‘집합건물법’이라고만 한다) 제23조 제1항에 의하여 당연히 설립되는 ‘관리단’에 해당하지 않으므로, 이 사건 건물 상가를 관리할 권한이 없다.

피고가 2014. 1.부터 2018. 9.까지 상가 구분소유자들로부터 관리비를 징수한 행위는 아무런 권한 없이 이루어진 행위이다.

2) 판단

가) 주상복합건물의 관리방법에 관한 법리

(1) 법령에 따른 주상복합건물의 관리방법

건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다(집합건물법 제23조 제1항). 관리단은 별도의 조직행위가 없더라도 당연히 설립된다(대법원 1997. 8. 29. 선고 97다19625 판결 등 참조). 그러므로 주상복합건물에는 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 관리단이 1동마다 당연히 설립된다.

한편, 300세대 이상의 공동주택, 건축법 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물 등은 “의무관리대상 공동주택”에 해당한다(공동주택관리법 제2조 제1항 제2호 가, 라목). 의무관리대상 공동주택은 입주예정자의 과반수가 입주한 때에는 입주자대표회의를 구성하여야 하고(공동주택관리법 제11조 제1, 2항), 입주자대표회의는 공동주택의 관리에 관한 주요사항을 결정하며(공동주택관리법 제2조 제1항 제8호), 관리규약, 관리비, 시설의 운영에 관한 사항 등을 의결한다(공동주택관리법 제14조 제9항, 같은 법 시행령 제14조 제2항 각호). 관리주체는 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 수령할 수 있는데(공동주택관리법 제23조 제1항), 관리주체인 관리사무소장은 비법인사단인 입주자대표회의의 피용자로서 업무집행기관에 해당할 뿐 권리·의무의 귀속 주체로 볼 수 없다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다62657 판결). 공동주택의 관리에 관한 공동주택관리법 규정은 집합건물 중 공동주택에 대하여 적용되는, 집합건물법의 특칙에 해당하므로 결국 공동주택에 관한 관리비 수령 등을 포함한 관리 권한은 입주자대표회의에 있다고 보아야 한다.

그런데 공동주택관리법에서 정하는 “공동주택”에서 ‘일반인에게 분양되는 복리시설’은 제외된다(공동주택관리법 제2조 제1항 제1호). 그러므로 주택 외의 시설과 주택이 모두 존재하는 주상복합건물에서 주택 외의 시설 부분(이하 ‘상가 부분’이라 한다)에 대한 관리 권한은 집합건물법상 ‘관리단’에 있을 뿐, 공동주택의 입주자대표회의는 별도의 약정이 없는 한 상가 부분에 관하여 관리 권한을 행사할 수는 없다. 이에 상가 부분에 관하여는 상가 구분소유자들이 별도의 상가관리단을

구성할 수 있는데, 이는 집합건물법상 일부 공용부분 관리단(집합건물법 제23조 제2항) 또는 일부 공동소유 단지관리단(집합건물법 제51조 제2항)의 성격을 가진다.

(2) 약정에 따른 주상복합건물의 관리방법

법령에서 ‘복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설’을 공동주택 관리주체의 관리 대상에서 제외하도록 규정하고 있다고 하더라도, 입주자대표회의와 그 복리시설의 소유자 사이에 입주자대표회의가 관리규약 등에 의하여 그 복리시설을 관리하고 관리비를 징수하기로 약정한 경우에는 관리비를 부과할 수 있다(대법원 1998. 4. 14. 선고 97다50114 판결, 대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다17854 판결 등 참조).

나) 이 사건 건물의 관리에 관한 구체적 판단

아래 각 사실 또는 사정을 종합하면, 이 사건 건물은 원고 설립 전까지 피고가 상가 구분소유자들과의 약정에 따라 이 사건 건물 중 상가 부분까지 관리하였고 그에 따라 피고가 상가 구분소유자들 또는 상가 임차인들로부터 관리비를 징수하였다고 봄이 타당하다. 즉, 피고가 원고 설립 전까지 이 사건 건물 상가 부분에 관하여 관리한 권한(관리비 징수 권한 포함)은 상가 구분소유자들과의 약정에 근거한 것이다.

(1) 이 사건 건물은 2010. 9. 30. 사용승인을 받았고(갑 제5호증 제2면), 이 사건 건물에 관한 관리규약은 2010. 10. 1. 제정되었다(을 제3호증 제28면). 그런데 이 사건 건물 상가를 관리하기 위한 원고(A관리단)는 2018. 5.에야 설립되었다(갑 제1, 7, 8호증). 이 사건 건물 사용승인 후 원고 설립 전에는 피고가 이 사건 건물 중 상가 부분을 관리하였는데, 2010. 10.부터 2018. 4.까지 7년 6개월간 상가 구분소유자들 또는 상가 임차인들 중 누구라도 피고의 이 사건 건물 상가 관리 권한에 대한 어떠한 이의나 문제를 제기하였음을 인정할 증거가 없다. 다시 말하여 2010. 10.부터 2018. 4.까지 이 사건 건물 상가도 피고에 의하여 관리되어 왔는데, 상가 구분소유자나 상가 임차인은 7년 6개월에 이르는 기간 별다른 이의 없이 피고의 관리비 고지에 따라 관리비를 납부하였다.

(2) 2010. 10. 1. 제정된 이 사건 건물의 관리규약에서는 “B 입주자대표회의”를 아파트 입주자대표회의와 상가관리단을 포괄하는 개념으로 정의한다(관리규약 제3조 제5호. 을 제3호증 제6면). 위 관리규약에서는 상가 구분소유자 등의 권리의무에 관하여도 정하고 있으며(제2장),

입주자대표회의를 아파트 입주자대표회의 7명과 상가관리단 대표자 4명 등 모두 11명 정원으로 구성하였다(관리규약 제17조. 을 제3호증 제10면). 상가관리단 대표자 선출은 집합건물법에 따르면(관리규약 제22조 제5항. 을 제3호증 제12면), 상가관리단 대표자는 입주자대표회의에 안건을 제안할 수 있다(관리규약 제26조 제1항. 을 제3호증 제13면). 아파트 입주자대표회의, 상가관리단으로 구성된 “B 입주자대표회의”에서는 아파트 및 상가의 이해관계가 상이한 부분을 처리한다(관리규약 제85조 제3항 제4호. 을 제3호증 제27, 28면). 이처럼 이 사건 건물에 관하여 최초 제정된 관리규약은 아파트 입주자대표회의와 상가관리단을 포괄하는 “B 입주자대표회의”가 아파트와 상가의 이해관계를 조절하면서 상가 관리까지 담당함을 전제로 정해져 있다. 상가 구분소유자들 또는 상가 임차인들이 관리규약 이외의 방법으로 독립적 또는 자치적으로 상가 관리를 하여 왔음을 인정할 증거가 없는 점으로 보아, 이 사건 건물은 아파트와 상가 모두 관리규약에 따라 관리되어 왔다[현재는 원고의 설립에 따라 상가관리단 부분을 관리규약에서 삭제한 것으로 보인다. 최초 관리규약에 존재하는 “B 입주자대표회의” 정의 조항(제3조 제5호, 을 제3호증)이 현재 관리규약에서는 찾아볼 수 없기 때문이다(갑 제3호증)].

(3) 이 사건 건물의 상가 대표는 실제로 “B 입주자대표회의”에 의안을 제안하기도 하였고, 회의에 참석하여 의결권을 행사하기도 하였다(을 제5, 6호증). 종전 ‘분양면적’을 기준으로 아파트와 상가 부분의 관리비를 배분(아파트 95.84% : 상가 4.16%)하던 방식에서 다른 방식으로 변경할 당시, 아파트 입주자대표회의는 ‘실제 업무 또는 활동’을 기준(아파트 78% : 상가 22%)으로 변경하자고 제안하였으나 상가 측에서는 별도의 비용 분석을 거쳐 ‘실제 사용 인원’에 따른 기준(아파트 90.69% : 상가 9.31%)을 제안하였다(을 제4, 5호증). 2013. 12. 16. 개최된 입주자대표회의에서는 상가 측의 제안을 받아들였는데, 당시 회의에는 상가 대표인 G가 참석하여 의결권을 행사하였다(을 제6호증). 이는 당시 적용되던 관리규약대로 “B 입주자대표회의”가 상가 대표도 참여하여 운영되었음을 알려주는 사정이다.

3) 소결론

‘피고가 상가 구분소유자들로부터 관리비를 징수한 행위는 아무런 권한 없이 이루어진 행위’라는 원고 주장은 이유 없다.

나. 상가의 관리비 부담을 상향한 약정의 유효성에 관한 판단

1) 원고의 주장

이 사건 건물 상가 구분소유자들은 피고의 회의 개최 시 개최 예정 사실을 통지받거나 의결권 행사 권리를 보장받은 바 없다. 이 사건 건물 상가 구분소유자들은 ‘상가 대표자’를 선출한 적이 없으므로, 2013. 12. 16. 개최된 입주자대표회의에서 상가를 대표하였다는 G는 상가관리단의 적법한 대표자가 아니다. 상가 측에서 실제 사용 인원(아파트 90.69% : 상가 9.31%)을 제안한 바도 없다.

2) 판단

이 사건 건물은 원고 설립 전까지 피고가 상가 구분소유자들과의 약정에 따라 이 사건 건물 중 상가 부분까지 관리하였고 그에 따라 피고가 상가 구분소유자들 또는 상가 임차인들로부터 관리비를 징수한 점은 앞서 본 바와 같다.

종전 ‘분양면적’을 기준으로 아파트와 상가 부분의 관리비를 배분(아파트 95.84% : 상가 4.16%)하던 방식에서 다른 방식으로 변경할 당시, 아파트 입주자대표회의는 상가 측에 의견 제출의 기회를 부여하였고 실제로 상가 측에서는 별도의 비용 분석을 거쳐 실제 사용 인원(아파트 90.69% : 상가 9.31%)을 제안하였다. 2013. 12. 16. 개최된 입주자대표회의에서는 상가 측의 제안을 받아들였는데, 당시 회의에는 상가 대표인 G가 참석하여 의결권을 행사하였다(모두 앞서 본 사실). 2013. 12. 16. 개최된 입주자대표회의는 당시 적용되던 관리규약에 따라 진행된 입주자대표회의로서 위와 같이 정당한 절차를 거쳐 결의되었다.

변경된 관리비 배분 비율은 2014. 1.부터 적용되었는데(을 제6호증), 상가 구분소유자들에게 부과된 관리비는 종전보다 2배 이상이었음에도(상가의 관리비 부담비율은 종전 4.16%에서 2014.

1.부터는 9.31%로 2배 이상 상향되었다) 상가 구분소유자들 또는 상가 임차인들은 관리비 배분 비율 조정에 관한 절차적·실체적 하자에 관한 어떠한 문제 제기 없이 2018. 5. 원고 설립 전까지 피고로부터 고지받은 대로 관리비를 납부하였다.

이러한 사정을 근거로, 2013. 12. 16. 개최된 입주자대표회의에서 상가의 관리비 부담비율을 상향한 의결은 유효하고, 상가 구분소유자들 역시 이를 받아들였다고 판단한다.

3) 소결론

상가의 관리비 부담을 상향한 약정의 유효성을 다투는 원고 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

제1심판결은 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강동명, 판사 송영복, 판사 이영제