

대구지방법원 2022. 2. 10 선고 2020가합205411 판결 [부당이득금 반환]

재판경과

대구고등법원 2022. 11. 22 선고 2022나21454 판결

대구지방법원 2022. 2. 10 선고 2020가합205411 판결

전문

원고A관리단

소송대리인 법무법인 효현

담당변호사 이용훈

피고B 입주자대표회의

소송대리인 법무법인 인강

담당변호사 김철

변론 종결2021. 12. 9.

판결 선고2022. 2. 10.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 161,425,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 관계

- 1) B(이하 '이 사건 건물'이라 한다)는 대구 수성구 C에 7개동, 주택(아파트) 788세대, 상가 72개호로 구성된 주상복합건물로서, 2010. 9.경 사용승인을 받았다.
- 2) 피고는 2010. 9.경 이 사건 건물 주택부분(이하 '주택'이라 한다)의 구분소유자들 등에 의해 구성된 입주자대표회의이다.
- 3) 원고는 2018. 5.경 이 사건 건물 상가부분(이하 '상가'라 한다)의 구분소유자들에 의해 구성된 단체이다.

나. 피고의 건물 전체에 대한 관리비 징수(2010. 9.~2018. 9.)

- 1) 2010. 9.부터 2013. 12.까지의 관리비 징수 피고는 2010. 9.부터 이 사건 건물 전체를 관리하면서, 그때부터 2013. 12.까지 이 사건 건물 전체에 대한 관리비를 이 사건 주택의 총 분양면적 및 이 사건 상가의 총 분양면적 비율인 "주택 95.84% : 상가 4.16%"의 비율로 배분한 다음 주택 및 상가 구분소유자들로부터 각 관리비를 징수하였다.
- 2) 2014. 1.부터 2018. 9.까지의 관리비 징수 가) 피고는 2013. 4.경 D회계법인에게 이 사건 건물의 주택 및 상가에 대한 관리비 배분기준이 적정한지를 검토하는 용역을 의뢰하였는데, D회계법인은 2013. 7.경 '분양면적'이 아닌 '실제 제공하는 서비스 활동'을 기준으로 하여 아래 표와 같이 주택 및 상가에게 관리비를 배분하는 것이 합리적이라는 용역결과를 제출하였다(을 제4호증 중 13, 14, 17면).

경비비	82%	18%
청소비	95%	5%
관리직 인건비1) 관리사무소 소속 관리소장, 경리업무 담당자, 전기업무 담당자, 시설업무 담당자 등에 대한 인건비를 의미한다.	72.2% 또는 83.9%	27.8% 또는 16.1%

나) 이에 대해 상가 구분소유자들은 별도의 비용분석을 한 후 아래 표와 같이 주택 및 상가에게 관리비를 배분할 것을 제안하였다(을 제5호증 중 3, 4면).

경비비	89.37%	10.63%
청소비	84.30%	15.70%
관리직 인건비2) 상가 구분소유자들은 관리직 인건비에 대해서는 실제 관리업무 분배가 어렵다는 이유로 종전대로 분양면적 비율로 배분할 것을 제안하였다.	95.84%	4.16%

다) 피고는 2013. 12. 16. 입주자대표회의를 개최하여 상가 구분소유자들의 제안 그대로 관리비를 배분하기로 결의하고, 2014. 1.부터 2018. 9.까지 위 3)항 기재 표의 기준에 따라 주택 구분소유자 및 상가 구분소유자로부터 관리비를 징수하였다.

다. 원고의 상가에 대한 관리비 징수(2018. 10.~현재)

원고는 2018. 8. 10. 피고에게 원고가 독자적으로 상가를 관리하기 위한 업무 인수 인계에 협조해 줄 것을 요청하는 공문을 보냈고, 이후 원·피고의 협의를 거쳐 원고가 2018. 10.부터 현재까지 상가를 독자적으로 관리하면서 상가 구분소유자로부터 관리비를 징수해오고 있다.

라. 상가 구분소유자들의 채권양도

1) 원고는 이 사건 소송 계속 중인 2021. 6. 16. 총회를 개최하여, 이 사건 소송과 관련하여 상가 구분소유자들이 원고에게 피고에 대한 관리비 반환채권 등을 양도하기로 결의하였다.

2) 그에 따라 상가 구분소유자들은 2021. 6. 16. 원고와 사이에, 상가 구분소유자들이 원고에게 피고에 대한 관리비 반환채권 등 일체의 금전 청구권을 양도하고, 원고에게 위 채권양도 통지 권한을 위임한다는 내용의 채권양도계약을 체결하였다.

마. 피고의 관리규약

2010. 10. 1.부터 시행된 피고의 관리규약 중 이 사건과 관련된 부분은 아래와 같다.

관리규약

제3조 [용어 정의]

이 규약에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. '입주자'란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자나 직계존·비속을 말한다.
2. '상가구분소유자'라 함은 상가건물의 전유부분 소유권을 가진 자를 말한다.
4. '입주자 등'이란 입주자, 상가구분 소유자 및 사용자를 말한다.
5. '입주자대표회의'는 아파트입주자대표회의 및 상가관리단으로 구성된 'B 입주자대표회의'를 말한다.

제6조 [입주자대표회의 및 공동주택관리기구]

- ① 입주자 등은 제1조의 목적을 달성하기 위하여 영 제50조에 따른 입주자대표회의를 둔다.

제17조 [동별 대표자의 선출]

B 입주자대표회의(이하 '입주자대표회의'라 한다)를 구성하는 아파트 동별 대표자는 각 동별 1인, 상가관리단 대표자는 4인 총 11명의 정원을 선출한다.

1. 아파트 입주자대표회의 : 7명(아파트 동당 각1명)
2. 상가관리단 대표자 : 4명 (E동 3명, F 1명)

제22조 [동별 대표자 등의 선출공고]

- ⑤ 상가관리단 대표자의 선출 등은 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에 따른다.

제26조 [안건의 제안]

- ① 안건은 동별 대표자, 상가관리단 대표자 또는 관리사무소장이 제안할 수 있다.

제28조 [의결방법]

- ① 동별 대표자, 상가관리단 대표자는 입주자대표회의에 직접 출석하여야만 영 제51조 제1항에 따라 의결권을 행사할 수 있다.

제85조 [법의 적용 및 효력]

- ② 이 규약 내용 중 상가 및 공동주택과 명확하게 구분되는 내용은 각각 아파트의 입주자대표회의,

상가의 관리단에서 심의, 의결 처리한다.

③ 공동주택의 입주자대표회의, 상가관리단으로 구성된 'B 입주자대표회의'에서의 업무내용은 다음과 같다.

1. 건물 전체의 유지 관리에 필요한 부분 심의, 의결

4. 아파트 및 상가의 이해관계가 상이한 부분의 처리

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5 내지 7, 11 내지 20호증, 을 제3 내지 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본안전 항변에 대한 판단

가. 피고의 주장

원고와 상가 구분소유자들 사이에 체결된 채권양도계약은 소송행위를 주된 목적으로 하는 채권양도로서 소송신탁금지 원칙에 반하므로, 이 사건 소는 부적법하다.

나. 판단

재산권에 관한 소송에서 소송물인 권리 또는 법률관계에 관한 처분권을 가지는 권리주체가 관련 소송을 제3자에게 위임하여 하게 하는 것은 임의적 소송신탁에 해당하므로 원칙적으로 허용되지 않는다. 다만 민사소송법 제87조가 정한 변호사대리의 원칙이나 신탁법 제6조가 정한 소송신탁의 금지 등을 회피하기 위한 탈법적인 것이 아니고, 이를 인정할 합리적인 이유와 필요가 있는 경우에는 예외적·제한적으로 허용될 수 있다(대법원 1984. 2. 14. 선고 83다카1815 판결, 대법원 2012. 5. 10. 선고 2010다87474 판결, 대법원 2016. 12. 15. 선고 2014다87885, 87892 판결 등 참조). 이 사건으로 돌아와 보건대, 원고가 상가 구분소유자들로부터 피고에 대한 관리비반환 채권을 양도를 받아 직접 자기 이름으로 재판상 청구를 하는 것이 임의적 소송신탁에 해당한다고 볼 여지가 있기는 하다. 그러나 원고는 상가 구분소유자들에 의해 구성된 단체로서 2018. 10.부터 현재까지 상가에 대하여 실질적인 관리를 하며 관리비를 징수하고 있다. 이와 같은 상황에서 상가 구분소유자들은 효율적인 상가 관리를 위해 그들이 기존에 피고에게 납부하였던 관리비에 관한 반환청구 업무를 원고로 하여금 대신 수행하도록 할 합리적 이유와 필요가 있고, 또 그에 따른 원고의 업무수행이 변호사대리의 원칙이나 신탁법상 소송금지를 회피하기 위한 것이라고 보아지지도 않는다.

결국 원고와 상가 구분소유자들 사이의 채권양도계약을 허용할 수 없는 임의적 소송선택이라고 볼 수는 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

3. 본안에 대한 판단

가. 원고의 주장

피고는 상가를 관리할 권한이 없음에도 2014. 1.부터 2018. 9.까지 상가 구분소유자들로부터 관리비를 징수하였다. 그리고 이 사건 건물의 전체의 관리비를 주택과 상가의 분양면적 비율에 따라 배분하는 것이 정당함에도, 상가 구분소유자들로부터 상가의 분양면적 비율을 초과하여 부당하게 과다한 관리비를 징수하였다.

따라서 피고는 상가 구분소유자들로부터 관리비 반환청구권을 양수받은 원고에게, 피고가 2014. 4.부터 2018. 9.까지 상가 구분소유자들로부터 상가의 분양면적 비율을 초과하여 징수한 관리비 상당 금액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다3).

나. 판단

1) 법리 구 주택법(2015. 8. 11. 법률 제13474호로 개정되기 전의 것) 제43조 제1항과 그 시행령 제48조에서 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설을 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 2012. 4. 13. 선고 2011다17854 판결 등 참조).

2) 이 사건 판단 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 종합하여 보면, ① 상가 구분소유자들과 피고는, 피고가 관리규약 등에 의거하여 상가를 관리하고 그로 인한 관리비를 피고가 상가 구분소유자들로부터 징수하기로 묵시적으로 약정하였다고 인정되고, 나아가 ② 피고가 2014. 1.부터 2018. 9.까지 상가 구분소유자들로부터 징수한 관리비가 부당하게 과다하다고 볼 수도 없다.4) 따라서 원고의 주장을 받아들이지 않는다.

가) 상가 구분소유자들과 피고 사이의 묵시적 약정

① 피고 관리규약 제85조 제3항 제4호에 의하면 주택과 상가의 이해관계가 상이한 부분의 처리가 피고의 업무내용에 포함되어 있다. 그리고 피고 관리규약 제17조, 제26조 제1항, 제28조 제1항에

의하면, 상가 구분소유자들이 대표자 3명을 선출하고, 선출된 상가 구분소유자 대표자들은 입주자대표회의에 안건을 제안하고 출석하여 의결권을 행사할 수 있다. 나아가 피고는 2013. 12. 16.자 입주자대표회의에서 상가에 대한 관리비 배분비율을 상향하는 내용의 결의를 하였는데, 상가 구분소유자들의 대표자가 위 회의에 참석하여 직접 의결권을 행사하기도 하였다(을 제6호증).

② 피고는 2010. 9.경부터 원고가 상가를 독자적으로 관리한 2018. 10. 이전까지 이 사건 건물 전체를 관리하여 왔고, 이에 대하여 상가 구분소유자들이 이의를 제기하였다는 사정을 발견할 수 없다. 나아가 상가 구분소유자들은 2010. 9.경부터 2013. 12.까지 피고에게 주택과 상가의 분양면적 비율에 따라 배분된 관리비를 이의 없이 납부하였고, 2013. 12. 16.자 입주자대표회의 결의 직후인 2014. 1.부터 2018. 9.까지는 피고에게 위 결의에 따라 상향된 관리비를 별다른 이의 없이 납부하였다.

나) 피고가 2014. 1.부터 2018. 9.까지 부과한 관리비 액수의 적정성

① 주택과 상가는 그 용도 및 그에 따른 유동인구가 현저히 상이하다. 그에 따라 상가의 경우 주택에 비하여, 청소 활동에 있어 인원과 시간이 훨씬 더 소요되고, 화재예방, 도난방지, 주차관리 등 경비 활동에 있어서도 더 많은 인원과 시간이 소요된다. 따라서 주택과 상가의 분양면적 비율로 관리비를 배분하는 것은 합리적이라고 할 수 없다. 피고로부터 용역을 의뢰받은 D회계법인도 분양면적이 아닌 실제 제공하는 서비스 활동을 기준으로 관리비를 배분하는 것이 합리적이라는 의견을 밝혔다.

② 상가 구분소유자들은 관리직 인건비의 경우는 종전대로 분양면적에 따른 분배비율을 적용할 것을, 경비비, 청소비의 경우는 별도의 비용분석을 통해 종전보다 상향된 분배비율을 적용할 것을 제안하였다. 그런데 피고는 상가 구분소유자들의 의견을 그대로 수용하여 관리비를 배분하기로 결의하고 그에 따라 관리비를 징수하였다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김경훈

판사 황윤철

판사 남명수

1) 관리사무소 소속 관리소장, 경리업무 담당자, 전기업무 담당자, 시설업무 담당자 등에 대한

인건비를 의미한다.

2) 상가 구분소유자들은 관리직 인건비에 대해서는 실제 관리업무 분배가 어렵다는 이유로 종전대로 분양면적 비율로 배분할 것을 제안하였다.

3) 원고는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 원칙적으로 2014. 4.부터 납부한 관리비에 대하여 반환을 구하되, 2014. 4. 이후에 소유권을 취득한 상가 구분소유자들의 경우에는 소유권 취득 이후 상당기간이 지난 월(月)에 관한 관리비부터 반환을 구하는 것으로 청구취지 및 청구원인을 변경하였다.

4) 피고는, 원고가 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조 제2항에 규정된 일부공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단(이하 '일부공용부분 관리단'이라 한다)이 아니라는 주장을 한다. 그러나 원고가 상가 구분소유자들로부터 양수받은 피고에 대한 채권을 행사하는 이 사건에 있어, 원고가 집합건물법상 적법한 일부공용부분 관리단인지 여부는 이 사건의 쟁점이 될 수 없으므로, 이에 대하여는 더 나아가 판단하지 않는다.