

대전지방법원 천안지원 2021. 7. 23 선고 2020가합104913 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2021. 6. 11.

판결 선고2021. 7. 23.

주 문

1. 이 사건 소 중 관리규약 무효확인 청구 부분을 각하한다.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 314,641원을 지급하라. 관리규약이 무효임을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위 등

- 1) 천안 동남구 C아파트 D동(이하 '이 사건 D동'이라 한다)은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)의 적용을 받는 구분소유건물로서 각 구분소유의 목적물인 총 25개 호실로 이루어져 있는데, 구분소유자는 원고와 피고를 포함하여 총 12명이다.
- 2) 피고는 2020. 2.경부터 2021. 2.경까지 1년 임기로 이 사건 D동 구분소유자들의 모임인 E관리단(이하 '이 사건 관리단'이라 한다)의 관리인을 역임을 한 사람이고, 원고는 이 사건 D동 F호를 소유한 구분소유자이다.
- 3) 이 사건 변론종결일 무렵 이 사건 관리단의 관리인은 공석이다.

나. 이 사건 관리규약 설정 등

- 1) 이 사건 관리단의 관리인은 구분소유자들이 순번을 정하여 순환제로 맡아온 반면 관리규약은 별도로 설정되어 있지 않았다. 피고는 2020. 6. 16.경 이 사건 관리단의 관리규약(정관) 초안을 작성하여 공고하였다가 2020. 7. 3.경 위 초안을 수정한 관리규약 수정안을 작성하여 공고하면서, 위 관리규약의 채택 여부에 관하여 2020. 7. 3.부터 2020. 7. 7.까지 서면 동의서를 제출하거나 관리인인 피고의 휴대전화로 문자 내지 전화로 그 동의 여부를 밝히도록 하였다. 관리규약 수정안의 주요 내용은 아래와 같다.

C(아) 상가 관리 규약(수정안)

제3장 관리단 회의

제11조 : 투표권

- (1) 상가 1점포에 투표권 1개씩이 부여된다.
- (2) 상가 총 25개 점포의 구분소유주는 점포 1개당 1투표권을 가진다.
- (3) C(아) 상가의 총 투표권은 점포 총 25개에 투표권 총 25개이다. 단, 공실 점포의 투표권은 방식에 따라 제한할 수 있다.

제4장 상가관리비의 부담

제14조 : 소방관리비

- (1) 공실 점포를 제외하고 사용하는 모든 점포에 균등하게 배분하여 부담한다.
- (2) 구분 소유주는 사용하는 점포의 수만큼 소방관리비를 부담한다. 단, 폐업한 사업장은 공실 점포로

본다.

제15조 : 공동 전기료 및 상·하수도 사용료, 기타 잡비

(1) 공실 점포를 제외한 사용하는 모든 사업장에 동일하게 배분하여 부담한다.

(2) 구분 소유주는 사용하는 사업장의 수만큼 사용료를 부담한다.

※ 주 : 여기서 하나의 사업장이라 함은, 한 점포 또는 다수의 점포를 하나로 합쳐 하나의 사업장으로 사용하는 것을 말한다.

제5장 상가의 수선비 및 수리비의 부담방식

제16조 : 상가 전체의 도색 및 방수, 기타 수선비의 경우

(1) 공실점포를 포함하여 모든 점포에 지분 비율에 따라 수리비를 배분하여 부담한다.

(2) 구분소유주는 소유한 점포의 지분 비율만큼 수리비를 부담한다.

제17조 : 상가 공동으로 사용 중인 지하수와 상·하수도 시설의 교체 및 수리비, 상가 공동으로 사용 중인 전기시설의 교체 및 수리비의 경우

(1) 공실 점포를 제외하고 사용하는 모든 점포에 균등하게 수리비를 배분하여 부담한다.

(2) 구분 소유주는 사용하는 점포의 수만큼 수리비를 부담한다.

제18조 : 상가 소방시설의 교체 및 수리비의 경우

(1) 소방시설이 전유부분에 속한 것은 전유부분의 소유주가 부담한다.

(2) 소방시설이 전체의 공용부분에 속한 것은 전체의 공유자들이, 일부 공용부분에 속한 것은 일부 공유자들이 각각 사용하는 점포의 수만큼 부담하여 부담한다.

제19조 : 각 층의 일부 공용부분인 화장실 및 계단과 복도 등의 시설물 교체 및 수리비는 일부 공용부분의 공유자들이 사용하는 점포의 수만큼 각각 부담하여 부담한다.

2) 이 사건 관리단은 2020. 7. 24. 총 투표권자 25명 중 19명이 투표하고 그 중 16명이 찬성하여 위 관리규약 채택 안건이 통과되어 채택되었음을 공고(이하 '이 사건 관리규약'이라 한다)하였다.

3) 이 사건 관리단은 2020. 8. 24.경, 원고가 2020. 7. 3. 피고에게 관리규약 투표를 위해 보낸 문자를 피고의 휴대폰 조작 미숙으로 삭제되었음을 알지 못한 채 원고가 재차 2020. 7. 10. 보낸 문자투표내용은 투표기간 이후에 도달한 것으로 보아 원고의 2020. 7. 3.자 표결내용을 간과한

상태에서 투표결과를 집계하여 공고하였으므로, 원고의 2020. 7. 3.자 투표내용을 포함하여 수정한 투표결과는 참석 투표권수 20명, 찬성 16명, 반대 3명, 보류(무효)1명으로 이 사건 관리규약이 수정안대로 채택되어 통과되었음을 재차 공고하였다.

다. 공용부분에 대한 관리비 부과 기준 등

1) 이 사건 D동의 구분소유자들에게 매달 부과된 관리비는 공용부분 관리비를 의미하는 것으로 소방관리비, 공동전기료 및 상하수도 요금으로 구성되어 있다. 이 사건 관리규약이 채택되기 전까지 이 사건 D동의 구분소유자들이 매달 납부해 온 공용부분 관리비는 공실을 제외한 구분소유자들의 사업장(구분소유 건물의 수가 아닌 구분소유자 1인이 영위하는 사업장의 수)의 수로 나누어 부과되었는데, 이 사건 관리규약이 채택된 이후인 2020. 7.분부터는 이 사건 관리규약에서 정한 기준에 따라 부과되었다.

2) 이 사건 관리단의 구분소유자들은 공용부분 관리비를 관리인이 관리비 지급을 위한 목적으로 개설한 그 개인명의 계좌로 지급하여 왔다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3호증, 을 제3 내지 7호증, 8 내지 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 관리규약 무효확인 청구의 적법 여부

가. 직권으로 이 사건 소 중 관리규약 무효확인 청구 부분의 적법 여부에 관하여 살펴본다.

나. 원고의 주장

2020. 7. 3.부터 2020. 7. 7.까지 진행된 수정된 관리규약에 대한 비대면 투표에서 원고가 2020. 7. 3. 문자로 한 투표를 피고가 확인하지 않아 실제 투표결과를 제대로 반영하지 않았고, 집합건물법 제29조 제1항에 의하면 규약의 설정·변경 및 폐지는 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 찬성을 얻어야 하는데, 이 사건 관리규약은 C아파트 상가의 구분소유건물 총 25개 점포의 구분소유자가 12명임에도 투표권을 구분소유건물별로 총 25호실에 각각 부여한 상태에서 이를 토대로 정족수를 산정하여 집합건물법 제29조 제1항에 반한다. 따라서 이 사건 관리규약 채택 의결에는 절차상 중대한 하자가 존재하므로 이 사건 관리규약의 무효 확인을 구한다.

다. 관련법리

확인의 소에 있어서는 권리 보호 요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고 그 확인의 이익은 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있고 그 불안·위험을 제거함에는 피고를 상대로 확인판결을 받는 것이 가장 유효적절한 수단일 때에만 인정되므로 확인의 소의 피고는 원고의 권리 또는 법률관계를 다투으로써 원고의 법률상의 지위에 불안·위험을 초래할 염려가 있는 자이어야 하고 그와 같은 피고를 상대로 하여야 확인의 이익이 있다(대법원 1997. 10. 16. 선고 96다11747 전원합의체 판결 등 참조).

라. 구체적 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 이 사건 관리규약은 집합건물의 관리단 회의에서 결의에 의해 채택된 것이고, 이 사건 관리규약에 의해 관리비 부과 등 구분소유자들에게 의무를 부과하는 주체 또한 관리단이므로, 구분소유자인 원고가 이 사건 관리규약의 효력 유무에 관하여 확인을 구하는 소는 이 사건 관리단을 피고로 하여야 한다. 이 사건 관리단이 아닌 제3자를 상대로 소를 제기하는 경우에는 만약 그 청구를 인용하는 판결이 내려진다고 하더라도 그 판결의 효력이 위 관리단에게 미치지 않아 관리단과의 사이에서는 누구든지 그 판결에 반하는 법률관계를 주장하여도 방해가 되지 않고, 피고가 이 사건 소 제기 이후인 2021. 2. 말경 이 사건 관리단의 관리인 임기를 마쳐 이 사건 변론종결일 무렵 더 이상 위 관리단의 관리인 지위에 있지 않음이 명백한 이상, 피고를 상대로 관리규약의 무효확인을 구하는 것이 이 사건 관리규약의 효력을 둘러싼 관계당사자 사이의 다툼을 근본적으로 해결하는 수단으로서 유효하고 적절한 방법이라고 보기 어려워 확인의 이익이 없다.

마. 소결

따라서, 원고의 이 사건 관리규약의 무효확인 청구는 부적법하다.

3. 무효확인 청구를 제외한 나머지 본안에 대한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 가) 집합건물법 제17조에 의하면 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하는데, 2017. 7.부터 2020. 4.까지 원고에게 부과된 공용부분 관리비는 930,900원으로, 위 금액은 이 사건 D동 전체 면적

1,288.95㎡에 대한 원고가 소유한 전유부분 및 공용부분의 합인 26.99㎡부분의 비율인 2.09%을 기준으로 계산한 687,852원을 초과하므로, 피고는 위 금액의 차액 143,048원(= 930,900원 ~ 687,852원)을 원고에게 부당이득으로써 반환할 의무가 있다.

나) 2018. 12.경 이 사건 D동의 공용부분 관리비용의 일종인 지하수 진입공사비 1,302,200원과 2020. 1. 누수공사비 105,000원을 당시 영업 중이던 사업장 7곳이 균등하게 나누어 각 지하수 진입공사비 186,000원, 누수공사비 15,000원을 부담하였는데, 원고는 원고의 소유지분비율인 2.09%에 따라 지하수 진입공사비 27,212원, 누수공사비 2,195원만을 부담할 의무가 있었으므로 피고는 지하수 진입공사비 차액 158,788원(= 186,500원 - 27,212원), 누수공사비 차액 12,805원(15,000원 ~ 2,195원)을 원고에게 부당이득으로써 각 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 가) 공용부분 관리비, 지하수 진입공사비, 누수공사비 등은 모두 피고가 이 사건 D동의 구분소유자가 된 2007년 이전부터 구분소유자들의 묵시적 합의에 의하여 공실점포를 제외하고 사업장 별로 거의 동일한 액수를 부담해 왔고 피고가 관리인일 무렵에도 같은 기준에 따라 관리비를 부과하여 왔으므로, 원고가 지급한 공용부분 관리비 등이 법률상 원인 없이 교부되었다고 볼 수 없다.

나) 피고의 개인 명의 계좌로 관리비 등을 지급받고 이를 집행한 것은 관행에 따른 것일 뿐이므로 관리단이 지급받은 것과 동일한 것이어서 피고가 어떠한 이득을 얻었다고 볼 수 없다.

나. 구체적 판단

1) 2020. 1.경까지 지급된 관리비, 지하수 진입공사비, 누수공사비 반환청구에 대한 판단 살피건대, 피고가 2020. 2.경 이 사건 관리단의 관리인에 취임하여 위 무렵부터 피고 명의 계좌로 공용 부분 관리비 등을 지급받은 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 원고가 2020. 1.까지 지급한 공용부분 관리비와 2018. 12. 지출한 지하수 진입공사비, 2020. 1.에 지급한 누수공사비는 피고가 이 사건 관리단의 관리인이 아님이 명백한 시점에 지급된 것이어서 원고가 당시 재직 중이던 관리인이 아닌 피고 명의 계좌로 위 금원을 지급한 사실을 인정할 증거가 없는 이상, 이 부분에 관한 원고의 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 2020. 3.부터 지급한 공용부분 관리비 반환청구에 대한 판단 가) 집합건물법 제17조는 "각

공유자는 규약에 달리 정함이 없는 한 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 기타 의무를 부담한다."고 규정하고 있는 한편 제28조 제1항에서는 "건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다."고 규정하고 있는바, 이는 집합건물의 관리에 관한 사항을 구분소유자들의 합의로 정할 수 있음을 확인한 규정으로서 구분소유자들이 관리단집회의 의결에 따른 규약의 설정이라는 방식을 거치지 않더라도, 집합건물의 관리방식에 관한 사항이 집합건물법상 강행규정에 해당되지 않는 한, 구분소유자들 사이의 별도의 합의로 정할 수 있고, 그 합의는 묵시적으로 이루어질 수도 있다고 보아야 한다. 그리고 집합건물법 제17조 등에서 규정한 관리비의 부과방식은 집합건물법에서 강행규범으로 정한 규율의 범위 내에 속하는 것이 아니므로, 상당한 기간 동안 일정한 방식으로 산정된 관리비가 부과되었는데 구분소유자들이 관리비 부과방식을 알면서도 아무런 이의를 제기하지 않은 채 관리비를 납부한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 그 관리비 부과방식을 묵시적으로 승인한 것으로 볼 수 있다.

나) 살피건대 앞서 든 증거들과 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 D동의 구분소유자들은 2007년경 이전부터 공실을 제외한 나머지 사업장의 수로 나누어2) 공용부분 관리비를 부담해 온 사실을 인정할 수 있고, 그러한 관리비 부과방식에 대하여 구분소유자들의 묵시적 승인이나 합의가 있었다고 봄이 상당하므로, 원고가 위와 같이 묵시적 승인 내지 합의된 방식에 따라 부과된 관리비를 관리인인 피고 개인 명의 계좌로 납부하였다 하더라도, 이를 두고 피고가 법률상 원인 없이 지급받은 것이라고 볼 수 없다.

다. 소결

따라서 이 부분에 대한 원고의 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 소 중 관리규약에 대한 무효 확인청구 부분은 부적법하여 이를 각하하고, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정원

판사양지혜

판사권종현

1) 피고는 2020. 3.경부터 관리인 업무를 수행하였다고 주장하나, 갑 제3호증에 의하면 2020.

2.부터 피고 명의 계좌로 관리비를 지급받은 사실을 알 수 있으므로, 위 무렵부터 관리인 업무를 수행한 사실을 인정할 수 있다.

2) 원고와 피고는 이 사건 관리규약 설정 전 관리비 부과 방식에 대하여 '공실을 제외한 사업장의 수로 나누어 비슷한 액수를 부담'하였다고 주장하면서도 사업장별로 관리비의 근소한 차이가 나는 이유는 설명하지 않고 있어 관리비 부과액의 세부기준이 명확하지는 않으나, 그러한 차이가 나는 어떠한 기준이 있었던 점은 사실로 보이고, 그러한 기준이 있었다면 그 또한 구분소유자들의 묵시적인 합의가 있었다고 봄이 상당하다.