

대전지방법원 2021. 1. 14 선고 2020가단5966 판결 [부당이득금반환]

---

## 전 문

원 고 A아파트입주자대표회의

피 고 B 주식회사

소송대리인 변호사 정채웅

변 론 종 결 2020. 12. 3.

판 결 선 고 2021. 1. 14.

## 주 문

1. 피고는 원고에게 65,450,470원 및 이에 대하여 2019. 10. 23.부터 2020. 4. 14.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 65,450,470원 및 이에 대하여 2019. 8. 1.부터 이 사건 소장 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 원고는 세종특별자치시 A아파트(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)의 입주자대표회의이고, 피고는 이 사건 아파트의 사업주체인 C 주식회사(이하 ‘소외 회사’라 한다)와 사이에 위·수탁관리계약을 체결한 관리회사이다.

나. 피고는 2018. 5. 15. 소외 회사와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 다음과 같은 내용이 포함된 위·수탁관리계약(이하 ‘이 사건 관리계약’이라 한다)을 체결하였다.

소외 회사(이하 “갑”이라 한다)와 피고(이하 “을”이라 한다)는 공동주택관리법 제11조 규정에 의하여 이 사건 아파트 등의 관리를 위하여 다음과 같이 위·수탁 관리에 관한 계약을 체결한다.

제1조(목적) “갑”은 “을”을 공동주택관리법 제2조 제10호 다.목에 의한 “갑”의 공동주택의 관리주체로 선정함을 그 목적으로 한다.

제3조(위탁관리업무)

① “갑”이 “을”에게 위탁하는 관리업무는 다음 각호와 같다.

1. 공동주택관리법 제63조 제1항 각호 및 동법 시행규칙 제29조에 따른 관리주체의 업무
2. 제1호의 업무 외에 공동주택관리법, 동 시행령 및 동 규칙(이하 “주택법령”이라 한다)에서 관리주체의 업무로 규정한 사항

② “을”은 이 계약에 따른 권리를 제3자에게 양도할 수 없다.

제4조(관리사무소장)

① “갑”은 “을”이 공동주택관리법 제64조 제1항에 따라 배치하는 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)은 “을”의 대행인으로 본다.

제5조(준수의무) “을”은 공동주택관리법과 공동주택 등의 관리에 관계되는 법령(이하 “관계법령”이라 한다) 및 “갑”의 관리규약을 준수하면서, 선량한 관리자의 주의로서 “갑”의 공동주택을 관리

하여야 한다.

#### 제6조(위탁관리기구 구성)

① “을”은 관리사무소장을 총괄책임자로 하는 위탁관리기구를 “갑”의 관리사무소에 설치한다.

② 위탁관리기구에는 다음 각호의 인력을 배치한다.

1. 총괄(관리소장) : 1인    2. 사무인력 : 2인    3. 기술인력 : 6인

4. 경비인력 : 8인        5. 청소인력 : 12인    6. 기타인력

③ “을”은 계약기간 개시와 동시에 제2항에 의한 직원을 필요한 장소에 배치하여 관리업무를 수행하여야 한다.

④ “을”은 직원이 결원된 경우 지체 없이 충원하여야 한다.

⑤ 다음 각호에 해당하는 자는 “갑”은 “을”에게 교체를 요구할 수 있다. 이 경우 “을”은 정당한 사유가 없는 한 “갑”이 문서로 요청한 날로부터 2개월 이내에 이에 응하여야 한다.

- 각호 생략 -

#### 제8조(관리비에치금의 사용 등)

① “갑”은 “을”에게 관리비에치금을 사용하도록 승인한다.

#### 제9조(관리비등의 부과 및 징수)

① 관리비 · 사용료 및 장기수선충당금 등(이하 “관리비등”이라 한다)은 관리사무소장이 공동주택 관리법 제23조 제1항 및 동법 시행령 제23조 및 “갑”의 관리규약에 따라 부과(청구) · 징수(수령) 및 지출한다.

② 지출하는 관리비등은 관계법령 · 소비자물가상승률 및 도시근로자 임금인상율을 감안하여 “을”의 관리사무소장이 매년 사업계획서 및 예산안을 수립하여 “갑”의 승인을 얻어야 한다.

#### 제11조(계약기간)

① 본 계약기간은 2018.부터 2019.까지로 한다(단, 입주자대표회의가 구성되어 관리권을 인계인수할 시에는 인계시점까지로 한다).

② 계약기간이 만료된 경우 관리사무소에 근무하는 “을”의 직원에 대하여 당해 공동주택의 관리업무의 계속성 등을 위하여 관리주체에게 필요시 그 고용의 승계를 요청할 수 있다.

## 제12조(용역의 대가)

① 용역의 대가(위탁관리수수료)는 관리면적(사업주체가 공급한 면적을 기준)에 매월 m<sup>2</sup>당 2.2원 (VAT 포함)으로 사정한다.

※ 월금액 : 관리면적(183,011.6938m<sup>2</sup>) × 2.2원 = 402,820원(VAT 포함, 원단위이하 절사)

제16조(업무감사) 제4조의 규정에 의하여 “갑”을 대리하는 업무에 관하여 관리사무소장은 “갑”의 감사로부터 자치관리기구에 준하는 감사를 받는다.

제17조(갑의 승인사항) “을”의 관리사무소장은 다음 각호에 해당하는 사항에 대하여 “갑”의 사전 승인을 득한 후 집행하여야 한다.

1. 예산(계약금액을 말한다) 및 결산에 관한 사항
2. 추가경정예산(계약금액의 인상을 말한다)의 편성에 관한 사항
3. 예산 외의 집행에 관한 사항
4. 관리사무소의 인원 조정에 관한 사항
5. 기타 “갑”과 “을”이 협의한 사항

제18조(보고사항) “을”은 다음 각호에 대하여 “갑”에게 매월 또는 분기별로 보고하여야 한다.

1. 관리비 부과 및 징수현황
2. 회계연도말 결산보고에 관한 사항
3. 세무신고에 관한 사항
4. 주택법령에 의한 장기수선계획 및 시설물 안전진단 등
5. 기타 관리업무에 관한 특별한 사항 또는 중대한 사고

다. 피고는 2018. 8.경부터 이 사건 관리계약에 따라 이 사건 아파트의 관리업무를 수행하였다.

2019. 1.경 원고가 구성되었는데, 피고는 원고가 구성된 이후에도 계속하여 이 사건 아파트를 관리하다가, 원고의 관리계약 해지 통보 및 관리업무 인계 요청에 따라 2019. 7. 31. 이 사건 관리계약에 따른 관리업무를 종료하였다.

라. 피고는 이 사건 관리계약에 따라 이 사건 아파트의 관리업무를 수행하면서 2018. 8.부터 2019. 7.까지 매달 일반관리비, 경비용역료 등을 청구하였는데, 위 청구내역에는 관리직원, 경비원에 대한

1년치의 연차수당, 퇴직금을 12개월로 나눈 금액에 해당하는 항목, 경비원들에 대한 일반관리비, 기업이윤 항목이 각 포함되어 있었다. 위 기간 동안 위 항목에 해당하는 금액의 월별 내역은 아래 표 기재와 같고, 그 합계액은 65,450,470원이다.

| 구분      | 관리직원      |           | 경비원       |           |         |         | 합계         |
|---------|-----------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|------------|
|         | 연차수당      | 퇴직금       | 연차수당      | 퇴직금       | 일반관리비   | 기업이윤    |            |
| 18. 8.  | 675,500   | 805,890   | 381,180   | 471,540   | 53,220  | 53,220  | 2,440,550  |
| 18. 9.  | 1,903,700 | 2,271,170 | 1,074,200 | 1,328,940 | 150,000 | 150,000 | 6,878,010  |
| 18. 10. | 1,903,700 | 2,271,170 | 1,074,200 | 1,328,940 | 150,000 | 150,000 | 6,878,010  |
| 18. 11. | 1,903,700 | 2,271,170 | 1,074,200 | 1,328,940 | 150,000 | 150,000 | 6,878,010  |
| 18. 12. | 1,903,700 | 2,271,170 | 1,074,200 | 1,328,940 | 150,000 | 150,000 | 6,878,010  |
| 19. 1.  | 1,903,700 | 2,271,170 | 1,074,200 | 1,328,940 | 150,000 | 150,000 | 6,878,010  |
| 19. 2.  | 1,903,700 | 2,271,170 | 1,074,200 | 1,328,940 | 150,000 | 150,000 | 6,878,010  |
| 19. 3.  | 1,047,980 | 2,268,380 | 1,190,360 | 1,472,700 | 150,000 | 150,000 | 6,279,420  |
| 19. 4.  | 1,047,980 | 2,268,380 | 495,830   | 1,185,530 | 134,170 | 134,170 | 5,266,060  |
| 19. 5.  | 1,047,980 | 2,268,380 | 414,880   | 991,950   | 125,000 | 125,000 | 4,973,190  |
| 19. 6.  | 1,047,980 | 2,268,380 | 414,880   | 991,950   | 125,000 | 125,000 | 4,973,190  |
| 19. 7.  |           |           |           |           | 125,000 | 125,000 | 250,000    |
| 총 계     |           |           |           |           |         |         | 65,450,470 |

마. 원고는 2019. 10. 15. 피고에게, 2019. 7. 31. 종료된 이 사건 아파트 위탁관리업무와 관련하여, 관리사무소 및 경비인력에 대한 미지급 연차수당 및 퇴직적립금 전액, 일반관리비, 기업이윤 전액을 부당이득으로 반환하라는 내용의 통보를 하였고, 피고는 원고의 위 2019. 10. 15.자 통보에 관하여 2019. 10. 22.자로 ‘피고는 소외 회사와 계약시 근로자들에 대한 사용자의 지위에서 도급제 적용으로 계약을 하여 정당하게 관리를 하였다. 단, 계약기간 중 근로자의 연차수당 18,311,370원에 대해서는 반환하겠다’는 내용의 답변을 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 갑 제2, 3, 6호증, 갑 제9호증의 3, 갑 제13호증, 갑 제14호증의 1 내지 21의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 당사자들의 주장

## 가. 원고

소외 회사와 피고 사이에 체결된 이 사건 관리계약은 위임계약이고, 원고는 소외 회사로부터 이 사건 관리계약상 위탁자의 지위를 승계하였다. 피고가 이 사건 관리계약에 따라 지급받은 관리사무소 및 경비인력에 대한 미지급 연차수당 및 퇴직금, 일반관리비, 기업이윤 항목의 금원(이하 '이 사건 청구금원'이라 한다)은 위임사무를 처리하는데 필요한 선급비용으로 받은 것이므로, 피고가 지급받은 이 사건 청구금원은 이 사건 관리계약상 지위를 승계한 원고에게 반환되어야 한다. 따라서 피고는 원고에게 65,450,470원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 나. 피고

- 1) 피고는 소외 회사로부터 관리업무를 위임받은 것일 뿐, 원고와 직접적인 계약관계에 있지 아니하고, 피고와 소외 회사 사이의 이 사건 관리계약은 원고에게 승계되지 않는다. 또한 원고가 소외 회사로부터 이 사건 아파트의 관리권을 승계받았다고 하더라도, 그와 같은 승계 이전의 관리행위로 인하여 발생한 법률관계까지 승계되는 것은 아니므로, 설령 소외 회사가 피고에 대하여 부당이득반환청구권을 가진다고 하더라도, 그와 같은 권리까지 원고가 승계한다고 할 수 없다.
- 2) 설령 원고가 피고에게 이 사건 청구금원에 대한 부당이득반환청구권을 행사할 권원을 보유하고 있다고 하더라도, 피고와 소외 회사는 이 사건 관리계약을 체결하면서 소외 회사가 일정한 기준으로 산정한 관리직원, 경비원, 청소원 등에 관한 인건비, 기업이윤 등을 피고에게 확정적으로 지급하고, 계약 종료시 관리업무 처리비용에 과부족이 있더라도 사후정산을 이유로 별도로 위 과부족분을 서로 청구하지 않기로 하는 이른바 '총액도급계약'을 체결하였으므로, 원고가 피고에 대하여 이 사건 청구금원의 반환을 구할 수 없고, 피고가 지급받은 이 사건 청구금원은 전적으로 피고에게 귀속된다.

## 3. 원고의 청구에 관한 판단

### 가. 이 사건 위수탁관리계약의 승계 여부 등

- 1) 앞서 본 증거, 갑 제7, 8, 10호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은

사정들, 즉 ① 소외 회사와 피고는 이 사건 관리계약서 서두에 공동주택관리법 제11조 규정에 의하여 이 사건 관리계약을 체결함을 명시하였는데, 위 법 제11조 제1항1) 에서 정한 소외 회사의 의무관리기간은 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지인 점(다만 피고가 하는 구체적인 관리업무의 인계는 아파트 입주자대표회의가 관리방법을 정한 후 이루어진다), ② 이 사건 관리계약 제11조에서도 이 사건 관리계약의 계약기간을 명확하게 규정하지 아니한 채 입주자대표회의가 구성되어 관리권을 인계인수할 시에는 인계시점까지를 계약기간으로 규정하고 있는 점, ③ 이 사건 아파트의 입주예정자 과반수가 입주한 시기는 불분명하나, 원고가 구성된 2019. 1.경 이후에도 피고가 이 사건 아파트 관리업무를 계속하여 수행한 점, ④ 피고는 이 사건 관리계약에 따라 관리를 개시한 2018. 8.경부터 관리를 종료한 2019. 7.경까지 이 사건 아파트 관리에 관한 일반관리비, 경비용역료 등을 청구하면서 수신자를 소외 회사가 아닌 이 사건 아파트로 하여 용역료를 청구해 왔던 점, ⑤ 원고가 구성된 이후로는 원고의 대표자가 이 사건 아파트의 관리비 등의 지출에 관한 운영자금청구서에 최종결재를 하였고, 2019. 4.경 원고의 결의에 따라 이 사건 아파트의 경비인력이 6명에서 5명으로 감축되는 등 원고가 이 사건 관리계약의 위탁자로서의 업무를 한 것으로 보이는 점, ⑥ 원고가 구성된 시점 이후로 소외 회사가 이 사건 아파트의 관리와 관련한 업무를 하였다고 볼 만한 사정이 나타나지 않는 점 등에 비추어 보면, 적어도 원고는 원고가 구성된 2019. 1.경 이후부터는 소외 회사로부터 이 사건 관리계약상 위탁자의 지위를 승계하였다고 인정된다.

2) 또한 위와 같이 원고가 소외 회사로부터 이 사건 관리계약상 위탁자의 지위를 승계하였다고 인정하는 이상, 실질적으로 관리비를 납부한 입주민들에게 귀속되어야 할 부분인 소외 회사가 피고에 대하여 가지는 비용선급분 등 부당이득반환청구권 또한 소외 회사로부터 피고에게 승계되는 것으로 보아야 한다.

3) 따라서 원고가 소외 회사로부터 이 사건 관리계약상 위탁자의 지위를 승계하지 않는다면, 소외 회사가 피고에 대하여 가지는 부당이득반환청구권이 원고가 승계되지 않는다는 취지의 피고 주장은 받아들이지 않는다.

나. 이 사건 관리계약의 법적 성격

1) 수임인은 위임인에 대하여 위임사무의 처리에 필요한 비용의 선급을 청구할 수 있고(민법 제687조 참조), 선급비용이 남았을 때는 특별한 약정이 없는 한 위임인에게 이를 반환하여야 한다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다227376 판결 참조).

2) 앞서 본 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실에 비추어 보면, 이 사건 관리계약은 민법상 위임계약에 해당하는 것으로 판단되고, 피고의 주장과 같이 이 사건 관리계약이 이른바 '총액도급계약'에 해당하여 피고가 지급받은 이 사건 청구금액이 전적으로 피고에게 귀속된다고 볼 수는 없다.

① 이 사건 관리계약은 피고에게 이 사건 아파트의 관리업무를 위탁하는 것으로써, 피고가 공동주택관리법 등 관계법령과 공동주택관리법 제63조 제1항2) 등에 의거하여 선량한 관리자로서 공동주택을 관리하도록 정하고 있고(이 사건 관리계약 제3, 5조), 아파트 관리와 관련된 예산 및 결산, 관리사무소의 인원 조정, 관리비 부과 및 징수현황 등 여러 사항에 대하여는 위탁자에게 보고하고 승인을 얻도록 하고 있다(이 사건 관리계약 제17, 18조). 이러한 관리업무의 내용 및 성격, 선관주의 의무의 부과, 위탁자와의 지속적인 보고 승인 관계 등에 비추어 보면, 이 사건 관리계약은 일의 완성 및 그 일의 결과에 대하여 보수를 지급하기로 하는 도급계약이 아니라 사무의 처리를 위탁하는 위임계약에 해당한다고 봄이 타당하다.

② 공동주택관리법 제52조 제6항도 주택관리업자의 지위에 관하여 공동주택관리법에 규정이 있는 것 외에는 민법 중 위임에 관한 규정을 준용하도록 규정하고 있다.

③ 이 사건 관리계약에는 피고가 위탁관리기구에 관리소장 1인, 사무인력 2인, 기술인력 6인, 경비인력 8인, 청소인력 12인을 각 배치하는 것으로 규정(이 사건 관리계약 제6조)하고 있을 뿐, 위 인원들의 고용 관련 비용의 부담에 관한 규정이 나타나 있지 않은바 이 사건 관리계약 자체로는 피고의 주장과 같이 관리업무 처리비용에 과부족분이 있더라도 그에 관한 사후정산을 배제한다는 내용을 찾아볼 수 없다.

④ 피고는 이 사건 관리계약 체결 무렵 피고가 소외 회사에 제출한 위탁관리견적서에 '관리사무소직원, 경비원, 미화원 인건비는 도급제를 적용합니다'라는 기재가 있음을 들어 피고와 소외 회사 사이에 이른바 '총액도급계약'이 체결되었다는 취지로 주장하나, 위 '도급제'라는 용어

자체의 의미가 명확하지 않은데다가 이는 피고가 일방적으로 견적서에 기재한 것에 불과한바, 위와 같은 기재를 들어 이 사건 관리계약이 위 인건비 등에 관한 사후정산을 배제하는 것을 내용으로 하였다고 볼 수도 없다.

⑤ 피고는 소외 회사 또는 원고에게 이 사건 관리계약에 따른 일반관리비나 경비용역료 등 용역료를 청구할 때마다 구체적 산정내역이 기재된 내역서를 첨부하였다. 또한 2019. 4.경 원고의 결의에 따라 이 사건 아파트의 경비인력이 6명에서 5명으로 감축된 이후로는 피고는 이에 따라 감축된 경비용역료를 청구하였는바, 이에 비추어 보아도 소외 회사나 원고가 피고에게 이 사건 관리계약에 따라 매월 일정한 금액을 지급하고, 그에 대한 정산을 배제하기로 합의하였다고는 볼 수 없다.

3) 따라서 피고가 이 사건 관리계약에 기하여 지급받은 이 사건 청구금원은 위임사무를 처리하는데 필요한 선급비용으로써, 다른 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 청구금원을 반환하고 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

#### 다. 소결

피고는 원고에게 선지급한 비용의 반환으로 이 사건 청구금원인 65,450,470원 및 이에 대하여 원고가 피고에 대하여 그 반환을 요청한 다음날인 2019. 10. 23.부터(갑 제9호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 원고가 2019. 7. 26. 및 2019. 8. 23. 피고에게 이 사건 청구금원의 지급을 구한다는 내용의 통지를 발송한 것으로 보이기는 하나, 위 각 통지가 피고에게 도달하였음을 인정할 증거가 없으므로 위 각 통지 무렵 피고가 이행청구를 받은 것으로 인정할 수 없고, 다만 앞서 본 바에 의하면 피고는 원고의 2019. 10. 15.자 통지에 관하여 2019. 10. 22.자로 '부당이득 반환 요청에 대한 회신'을 한 사실이 인정되는바, 피고가 2019. 10. 22. 원고로부터 이 사건 청구금원의 이행청구를 받은 것으로 본다) 이 사건 소장 부분 송달일인 2020. 4. 14.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다.

원고는 피고가 이 사건 아파트에 관한 관리업무를 종료한 다음날인 2019. 8. 1.부터의 지연손해금의 지급을 구하나, 피고가 원고에게 부담하는 위 선급금 반환의무는 이행기의 정함이 없는 채무로서

채무자가 이행청구를 받은 다음날부터 이행지체로 인한 지연손해금 지급의무를 부담하므로, 위 인정범위를 초과한 지연손해금 청구는 이유 없다.

#### 4. 결 론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 차호성

##### 1)공동주택관리법 제11조(관리의 이관)

① 의무관리대상 공동주택을 건설한 사업주체는 입주예정자의 과반수가 입주할 때까지 그 공동주택을 관리하여야 하며, 입주예정자의 과반수가 입주하였을 때에는 입주자 등에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 통지하고 해당 공동주택을 관리할 것을 요구하여야 한다.

##### 2) 제63조(관리주체의 업무 등)

① 관리주체는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 이 경우 관리주체는 필요한 범위에서 공동주택의 공용부분을 사용할 수 있다.

1. 공동주택의 공용부분의 유지·보수 및 안전관리
2. 공동주택단지 안의 경비·청소·소독 및 쓰레기 수거
3. 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행
4. 장기수선충당금의 징수·적립 및 관리
5. 관리규약으로 정한 사항의 집행
6. 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행
7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항