

부산지방법원 2021. 10. 20 선고 2020나62815 판결 [부당이득금반환]

재판경과

부산지방법원 2021. 10. 20 선고 2020나62815 판결

부산지방법원 서부지원 2020. 10. 14 선고 2020가소13139 판결

전 문

원고, 항소인 A아파트 입주자대표회의

피고, 피항소인 B 주식회사

소송대리인 변호사 김민호

변론 종결 2021. 9. 8.

판결 선고 2021. 10. 20.

제1심판결 부산지방법원 서부지원 2020. 10. 14. 선고 2020가소13139 판결

주 문

1. 제1심판결 중 아래에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분을 취소한다.
피고는 원고에게 653,150원 및 이에 대하여 2020. 5. 29.부터 2021. 10. 20.까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라.
2. 원고의 나머지 항소를 기각한다.
3. 소송총비용 중 70%는 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.
4. 제1항 중 금전지급 부분은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 2,896,310원 및 이에 대하여 2017. 6. 1.부터 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경 신청서 부분 송달일까지는 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율에 의한 돈을 지급하라(원고는 당심에 이르러 청구취지를 감축하였다).

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 부산 사하구 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 입주자들로 구성된 자치기구이고, C은 위 아파트 건설사업의 시행사이다.

나. 피고는 2016. 9.경 C과 사이에 아래와 같이 이 사건 아파트에 관한 관리용역계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였고, 그에 따라 피고는 2016. 11. 1.부터 관리업무를 수행하였다.

제2조(위탁관리업무) ① C이 피고에게 위탁하는 관리업무는 다음 각 호와 같다.

1. 주택법 시행령 제55조 제1항 각 호 및 같은 법 시행규칙 제25조 각 호에 따른 관리주체의 의무
2. 제1호의 업무 외에 주택법, 같은 법 시행령 및 시행규칙에서 관리주체의 업무로 규정한 사항

제4조(준수의무) 피고는 주택법령과 공동주택 등의 관리에 관계되는 법령(이하 "관계법령"이라 한다) 및 C의 관리규약을 준수하면서, 선량한 관리자의 주의로서 C의 공동주택 등을 관리하여야 한다.

제5조(업무내용) ① 피고는 C을 대행하여 다음 각 호의 업무를 대행한다.

4. 관리비 및 사용료의 징수, 예치, 사용과 공과금의 납부대행

제8조(위탁관리기구 구성) ① 피고는 관리사무소장을 총괄책임자로 하는 위탁관리기구를 C의 관리사무소에 설치한다.

제11조(관리비 등의 부과 및 청구) ① 관리비·사용료 및 장기수선충당금 등(이하 "관리비등"이라 한다)은 관리사무소장이 주택법 제45조 제1항, 주택법 시행령 제58조 및 C의 관리규약에 따라 부과(청구)·징수(수령) 및 지출한다.

② 지출하는 관리비등은 관계 법령, 소비자물가상승률 및 도시근로자 임금인상률을 감안하여 피고의 관리소장이 매년 사업계획서 및 예산안을 수립하여 C의 승인을 얻어야 한다.

제18조(도급관리 용역금액 및 대금지급 방법) ① 계약서 제16조에 근거한 기간까지 도급관리 용역에 따른 월 용역금액(사무·기술·청소인력에 대한 인건비 및 4대보험료 등의 세금, 피복비 등)은 총 이천삼백삼만오천삼백팔십원(W23,035,380)으로 하고, 피고는 동 용역금액을 관리비에 포함하여 부과·징수한 후 관리비에서 정산토록 한다(단, 1개월 미만은 일할 계산 지급한다).

다. 원고는 이 사건 계약에 따른 C의 지위를 승계하였고, 피고는 2017. 5. 26.까지 이 사건 계약에 따른 이 사건 아파트의 관리업무를 수행하였다.

라. 피고는 2016. 11.부터 2017. 5.까지 원고에게 매월 관리비로 23,035,380원 외에 아래 제3의 나항 2) 표 기재와 같이 업무추진비, 시간 외 수당, 복리후생비, 여비교통비, 교육훈련비, 잡비 등의 명목으로 합계 2,896,310원을 부과하였고, 원고는 매월 피고가 부과한 관리비를 모두 납부하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4, 7, 15, 23, 30, 36, 46, 52호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고는, 피고가 이 사건 아파트에 관하여 용역금액을 월 23,035,380원으로 하는 관리용역계약을 체결하였음에도 위 금액을 초과하여 원고로부터 업무추진비, 시간 외 수당, 복리후생비, 여비교통비, 교육훈련비, 잡비 등의 명목으로 합계 2,896,310원[이하 '이 사건 추가비용'이라 하고 원고가 주장하는 세부 내용은 아래 제3의 나항 2) 기재와 같다]을 징수한 후 이를 지출하였으므로, 이는 법률상 원인이 없는 부당이득에 해당하여 피고는 원고에게 이를 반환할 의무가 있다고 주장한다.

나. 반면 피고는, 이 사건 추가비용은 피고가 수립하고 C 및 그 지위를 승계한 원고가 승인한 월간 관리비 부과 예산안에 포함된 내역으로서 처음부터 용역금액과 별도로 지급이 예상되었던 것이므로 이를 부과·징수하는 것이 원고와의 관계에서 부당이득에 해당하지 않으므로 원고의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

3. 판단

가. 이 사건 계약의 법적 성격 및 해석

살피건대, 이 사건 계약은 원고가 피고에게 공동주택의 관리업무를 위탁한 것으로 기본적으로 민법상 위임계약 또는 위임계약과 유사한 무명계약으로 봄이 타당한바, 이 사건 계약의 비용 지급에 대한 계약해석에 있어 정산이 요구되지 않는 확정적 총액계약인지 또는 사후 정산을 필요로 하는 계약인지 여부는 처분문서인 이 사건 계약서에 나타난 당사자의 의사해석의 문제라 할 것인데, 이는 그 문언의 내용, 그러한 약정이 이루어진 동기와 경위, 그 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2015. 3. 20. 선고 2014다231156 판결 참조).

앞서 본 인정 사실 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정들을 종합하면, 이 사건 계약의 비용(보수) 지급과 관련하여 용역금액(사무·기술·청소인력에 대한 인건비 및 4대보험료 등의 세금, 피복비 등) 23,035,380원에 대해서는 정산이 필요하지 않는 총액계약으로, 일반관리비 중 제경비(갑 제5호증 기재 제경비를 의미, 이하 '제경비'라고만 한다)는 제경비에 포함되는 항목에 대해서는 사후 실비정산(다만 업무추진비는 일정액임)하여 지급하는 것으로 약정하였다고 봄이 타당하다.

① 이 사건 계약 제18조는 '도급관리 용역계약'이라는 용어를 사용하고 있고, 월 용역금액(사무·기술·청소인력에 대한 인건비 및 4대보험료 등의 세금, 피복비 등)을 정액인 23,035,380원으로 정하고 있으며, 이 사건 계약 내용에 위 금액과 관련하여 정산규정이나 정산방법 등을 두지 않는 등 정산을 전제로 한 것으로 보이지 않는다.

② 제경비 중 정액인 관리소장 업무추진비 외의 항목들은 모두 사전에 지출내역을 정확히 산출하기 어려운 실비정산적 성격이 있고, 제경비는 이 사건 아파트의 관리업무를 수행하면서 필요한 금액으로서 위 월 용역금액과는 별도로 지출이 예정되어 있어 피고가 이를 관리비로 부과한 후 관리비에서 사후 정산하여 지급받은 것으로 보인다.

나. 원고의 청구원인에 관한 판단

1) 부당이득 반환 의무 살피건대, 제경비에 포함되는 항목에 대해서는 원고가 피고에게 사후 실비정산(다만 업무추진비는 일정액임)하여 지급1) 하는 것으로 약정하였음은 앞서 판단한 바와 같은바, 원고가 구하는 부당이득 중 제경비 항목에 포함되는 항목에 대한 관리비 부과 및 지출은 이

사건 계약에 따른 것으로 법률상 원인이 있는 이상 부당이득이 성립하지 않는다.

다만 제경비 항목에 포함되지 않은 항목으로서 피고가 관리소장 등을 통하여 관리비에서 임의로 지출한 비용은 법률상 원인 없이 그 금액 상당의 이익을 얻고 원고는 동액 상당의 손해를 입었으므로, 피고는 원고에게 이를 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득 반환의 범위 갑 제5호증의 기재에 의하면 원·피고 간에 실비정산하기로 한 제경비 항목에는 사무용품비, 소모품비, 공기구·집기비품 감가상각비, 여비교통비, 통신비, 도서인쇄비, 교육훈련비, 지급수수료, 전산프로그램비, 잡비, 업무추진비가 있고, 각 항목별 세부 내역은 아래 그림과 같다.

TABLE: 제경비 항목별 세부 내역(이미지 생략)

한편 원고가 주장하는 이 사건 추가비용의 세부 내역 및 위 인정 사실에 따라 판단한 부당이득 반환 인정 여부는 아래 표 기재와 같다(제경비에 해당하는 항목은 부당이득이 성립되지 않는다).

11월 업무추진비	2016. 11. 30.	200,000	8	○	×	15,000
여비교통비	2016. 11. 30.	15,000	9	○	×	
놀이터법정안전교육비	2016. 11. 10.	50,000	10	○	×	
D협회비	2016. 11. 30.	15,000	11	×	○	
비품 및 잡비(마스터키복사, 커피, 이불)	2016. 11. 10.	65,800	12	○	×	
비품(에프킬라)	2016. 11. 22.	8,400	13	○	×	
비품(종이컵, 화장지, 커피, 녹차)	2016. 11. 29.	91,650	14-1, 15	○	×	85,000
12월 업무추진비	2016. 12. 30.	200,000	16	○	×	
여비교통비	2016. 12. 31.	18,000	17	○	×	
E협회비	2016. 12. 30.	85,000	18	×	○	
비품 및 잡비(커피, 녹차, 물티슈, 소쿠리, 쓰레기봉투)	2016. 12. 1.	85,480	19	○	×	
비품(백백이)	2016. 12. 2.	6,000	20	○	×	
식대	2016. 12. 6.	10,000	21	×	○	10,000
비품 및 잡비(커피, 화장지)	2016. 12. 14.	35,800	22	○	×	45,000
1월 업무추진비	2017. 1. 31.	200,000	24	○	×	
여비교통비	2017. 1. 31.	15,000	25	○	×	
승강기 안전교육비	2017. 1. 10.	20,000	26	○	×	
D협회비	2017. 1. 31.	45,000	27	×	○	

11월 업무추진비	2016. 11. 30.	200,000	8	○	×	15,000
잡비(커피)	2017. 1. 9.	21,500	28	○	×	
식대	2017. 1. 10.	6,000	29	×	○	6,000
2월 업무추진비	2017. 2. 28.	200,000	31	○	×	48,000
여비교통비	2017. 2. 27.	15,000	32	○	×	
2017상반기 관리교육자 교육비	2017. 2. 16.	78,000	33	○	×	
잡비(커피)	2017. 2. 3.	21,900	34	○	×	
F협회비	2017. 2. 27.	48,000	35	×	○	
잡비(커피)	2017. 2. 27.	20,900	35	○	×	
3월 업무추진비	2017. 3. 30.	200,000	37	○	×	140,230
시간외 수당	2017. 4. 7.	140,230	38, 39, 40	×	○	
여비교통비	2017. 3. 31.	15,000	41	○	×	
장기수선계획수립 조정교육비	2017. 3. 17.	78,000	42	○	×	
식대	2017. 3. 10.	24,000	43	×	○	24,000
잡비(커피)	2017. 3. 14.	21,900	44	○	×	
잡비(커피)	2017. 3. 15.	12,750	45	○	×	279,920
4월 업무추진비	2017. 4. 28.	200,000	47	○	×	
여비교통비	2017. 4. 30.	21,000	48	○	×	
시설물안전교육비	2017. 4. 7.	38,000	49	○	×	
잡비(커피, 녹차)	2017. 4. 4.	27,380	50	○	×	
잡비(커피)	2017. 4. 27.	23,800	51	○	×	
5월 업무추진비	2017. 5. 26.	200,000	53	○	×	653,150
휴일수당	2017. 5. 26.	279,920	53-1, 54	×	○	
여비교통비	2017. 5. 26.	15,000	55	○	×	
잡비(커피)	2017. 5. 16.	21,900	56	○	×	
합계		2,896,310				653,150

부당이득 반환을 인정하는 구체적인 이유는 다음과 같다.

① D협회비, E협회비, F협회비: 이러한 각 협회비는 각 자격증을 가진 개인이 협회에 가입하여

납부하는 비용에 해당할 뿐 공동주택 관리를 위한 직무수행이나 자격유지를 위한 의무사항으로 불

만한 자료가 없고 더욱이 제경비 항목의 교육훈련비에도 포함되지 않는다. 따라서 원고와 피고 사이에 위 각 협회비에 관하여 원고가 부담하기로 하는 별도의 약정이 있음을 인정할 만한 증거가 없으므로, 위와 같은 항목으로 관리비에서 지출된 금원은 부당이득에 해당한다.

② 식대, 시간외 수당, 휴일수당: 이러한 항목들은 기본적으로 인건비에 해당하고 원고와 피고 사이에 인건비(용역금액)는 정액(총액)으로 정하여 지급하기로 약정하였음은 앞서 판단한 바와 같으므로, 피고가 이러한 항목들을 인건비와 별도로 관리비로 부과하여 이를 임의로 지출할 수 없다. 따라서 위와 같은 항목으로 지출된 금원은 부당이득에 해당한다[이 사건 계약에 첨부된 견적서 중 인건비 세부항목에 시간외 수당, 휴일수당의 기재가 없기는 하나, 위 인건비 세부항목은 인건비를 결정하기 위한 기초자료에 해당하는 것으로 인건비가 정액(총액)으로 합의된 이상 피고가 정해진 인건비의 한도 내에서 자기의 책임 하에 인건비를 부담하여야 한다].

다. 소결론

따라서 피고는 원고에게 부당이득 반환으로서 653,150원 및 이에 대하여 원고가 그 이행을 청구한 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2020. 5. 29.부터 피고가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 타당하다고 인정되는 당심판결 선고일인 2021. 10. 20.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 12%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 2017. 6. 1.부터 계산한 지연손해금의 지급을 구하나, 피고의 부당이득 반환 채무는 이행기의 정함이 없는 채무로서 피고가 이행최고를 받은 다음 날부터 지체책임을 지는데, 피고가 이 사건 소장 부분을 송달받기 전에 원고로부터 이행최고를 받았음을 인정할 증거가 없으므로, 피고는 이 사건 소장 부분 송달 다음 날인 2020. 5. 29.부터 지체책임을 부담한다고 봄이 상당하다).

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각할 것이다. 제1심판결 중 위에서 지급을 명하는 금액에 해당하는 원고 패소 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 이를 취소하고 피고에게 위 금액의 지급을 명하며, 원고의 나머지 항소는 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사신민석

판사양우창

1) 실제 지급과정은 피고가 위와 같은 항목을 관리비에 반영하여 부과한 후 관리소장 등을 통하여 지출하는 방법으로 이루어진다.