

서울동부지방법원 2024. 11. 29 선고 2019나24218(본소), 2019나24225(반소) 판결

[사용료 · 부당이득금반환]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 11. 29 선고 2019나24218(본소), 2019나24225(반소) 판결

서울동부지방법원 2019. 4. 25 선고 2015가단29054 판결

전 문

원고(반소피고), 항소인A

피고(반소원고), 피항소인B아파트입주자대표회의

소송대리인 변호사 황보충호

변론 종결 2024. 10. 25.

판결 선고 2024. 11. 29.

제1심판결 서울동부지방법원 2019. 4. 25. 선고 2015가단29054(본소), 2017가단6390(반소)

판결

주 문

- 원고(반소피고)의 본소 및 반소에 대한 항소를 모두 기각한다.
- 항소비용은 본소와 반소를 통틀어 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)의 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에 대한 2015. 3.분 관리비명세서에 부과된 '난방추가고지분' 2,189,650원의 채무는 존재하지 아니함을 확인한다.

반소: 원고는 피고에게 2,189,650원 및 이에 대하여 2015. 5. 1.부터 반소장 부분 송달일까지 연 5%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 피고에 대한 2015. 3.분 관리비명세서에 부과된 '난방추가고지분' 2,189,650원의 채무는 존재하지 아니함을 확인한다. 피고의 반소청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 제3쪽 제12줄부터 제14줄을 삭제하고 제1심판결의 제4쪽 제20줄부터 제5쪽 제1줄의 '[인정근거]'부분을 아래와 같이 고쳐 적는 외에는 제1심판결의 제1항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 약어를 포함하여 이를 그대로 인용한다.

○ 고쳐 적는 부분

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 9호증, 을 제1, 2, 6 내지 9, 11, 12, 13호증(가지번호가 있는 서증의 경우 별도의 표기가 없는 한 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결의 제5쪽 제7줄 밑에 아래와 같은 내용을 추가하는
외에는 제1심판결의 제2항 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로
인용한다.

○ 추가하는 부분

또한 서울특별시 송파구가 2014. 2. 이 사건 아파트에 대하여 관리실태조사를 실시하였고 그 결과
2013. 10.부터 2014. 1.까지 난방계량기 교체를 거부한 세대에 면적차이 구분 없이 난방비를
부과한 것에 대한 송파구청장의 시정명령이 있었음에도, 피고가 이에 응하지 않았으므로, 위 기간
동안의 난방비 평균 부과는 위법하다.

3. 판단

가. 원고가 지급한 2,493,560원이 체납관리비 채무변제에 총당되었는지

1) 앞서 든 각 증거, 갑 제5, 8, 13, 15호증, 을 제3호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 아파트 관리규약
제65조 제5항은 '관리비 등의 납부는 체납된 관리비 등부터 먼저 납부하여야 한다.'고, 제66조는
'관리비 등을 기한까지 납부하지 아니한 입주자 등에 대하여는 별표 7의 연체요율에 따라 가산금을
부과한다.'고 각 정하고 있는 사실, 원고가 2011. 10.분 관리비 중 332,150원을 연체하기 시작한
이래 해당 월의 관리비만을 지급하거나 해당 월의 관리비에도 미치지 못하는 관리비를 지급하는
방법으로 계속하여 관리비(연체료 포함)를 연체하여 온 사실, 원고가 2014. 9. 17. 피고에게
당시까지 부당이득한 난방비 명목으로 2,493,560원을 지급한 사실을 인정할 수 있다.

2) 피고의 주장대로 위 2,493,560원이 원고의 체납관리비에 모두 총당된 것으로 보기 위해서는,
원고가 피고에게 위 돈을 지급한 2014. 9. 17. 당시 원고의 체납관리비가 원고가 지급한 돈인
2,493,560원과 같거나 이를 초과하여야 하므로, 이에 대하여 살펴본다.

갑 제8, 15, 53 내지 55호증, 을 제9, 10호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 아파트 관리규약
제47조의2 제8항은 '당 아파트 난방공급 방식과 다른 방법으로 난방을 하거나 계량기 교체시
설치거부 세대에 대하여 1차 서면경고를 하고 이행하지 않을 경우 위반금을 부과한다.'고, 같은 조
제9항은 '위반금 부과 금액은 1차 76조1항2호[100만원 이하 범위]에 의거 부과하고 입주자대표회의

의결에 따라 이행시까지 부과할 수 있다.'고 각 정하고 있는 사실, 피고가 열량계 미교체 위반금 명목으로 원고 세대의 2014. 2.분 관리비에 1,000,070원, 2014. 3.분 관리비에 1,000,070원, 2014. 4.분 관리비에 999,930원을 추가로 고지하였다가, 2015. 2.경 위 3,000,070원은 관리비에 부과할 성질의 것이 아님을 이유로, 그때까지 발생한 것으로 계산한 연체료 417,080원을 포함하여 3,417,150원을 체납관리비에서 삭제한 사실, 원고가 2014. 9. 1. 피고에게 2014. 7.분 관리비 중 해당 월의 관리비에 한하는 322,150원을 지급하고 계산된 2014. 7.분까지의 체납관리비 총액이 5,802,430원인 사실을 인정할 수 있다.

위반금이 관리비와 함께 부과된 위 사정으로 인하여 2014. 9. 17.경 체납관리비를 정확히 계산할 자료가 다소 부족하나, 2014. 7.분까지의 체납관리비 5,802,430원과 근접할 것이다. 다만, 위 금액에는 잘못 부과된 위반금 3,000,070원 및 이에 대한 2014. 2.부터 2014. 7.까지의 연체료가 포함되어 있는데, 위반금에 대한 2014. 2.부터 2015. 1.까지의 연체료가 417,080원이므로, 위 기간 동안의 연체료는 위 417,080원의 절반인 208,540원보다 적은 액수일 것임을 계산상 분명하다. 따라서 위 위반금 3,000,070원과 이에 대한 연체료를 208,540원으로 보고 5,802,430원에서 이를 공제하더라도 2,593,820원(= 5,802,430원 - 3,000,070원 - 208,540원)이다. 그러므로 원고가 지급한 2,493,560원은 이 사건 아파트 관리규약에 따라 원고의 체납관리비 변제에 충당되었다고 봄이 타당하다.

3) 원고는 피고의 관리소장이 2015. 3. 18.자로 원고에게 원고 세대 체납관리비는 259,750원이라고 회신하였고, 원고의 위 2014. 9. 17.까지의 부당이득금을 증명할 세대별난방현황에도 난방비 3,104,400원 관련 내용이 없으므로 2015. 3.분으로 부과된 난방비 2,189,650원은 조작된 근거 없는 것으로 증명된다는 취지로 주장한다.

갑 제7, 69, 88호증, 을 제20호증의 각 기재에 의하면 원고가 이 사건 아파트 관리소장에게 보낸 내용증명에 대하여 이 사건 아파트 관리소장이 2015. 3. 18.경 원고에게 '체납관리비 정산 결과 아직까지 259,750원이 체납되어 있다'는 내용이 포함된 회신을 한 사실, 이 사건 아파트 C호에 관한 '세대별 현황-난방'에 2014. 9. 난방비 3,104,400원 관련 검침 내역이 기재되어 있지 아니한 사실은 인정할 수 있으나, 을 제9호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 이 사건 아파트 관리소장이 위와

같이 회신한 이유는 위반금을 체납관리비에서 삭제한 후, 원고가 2015. 3. 9. 2015. 2.분 관리비 일부를 납부하고 2015. 3. 18. 기준으로 남은 체납관리비가 259,750원이었기 때문으로 보이고, 기초사실 및 갑 제56호증(갑 제65호증과 같다)의 기재에서 알 수 있는 바와 같이, 피고는 2015. 3.경, 원고가 2014. 9. 12.까지 부당이득한 난방비 3,104,400원에서 관리비에 포함되어 부과된 위 2013. 10.분과 2013. 11.분, 2014. 1.분과 2014. 12.분, 2015. 1.분과 2015. 2.분 난방비 합계액 914,750원은 해당 월 관리비에 포함되어 징수된 점을 고려하여 이를 공제한 후, 원고의 부당이득액을 2,189,650원(= 3,104,400원 - 914,750원)으로 확정하고, 원고에게 2015. 3.분 관리비에 포함시켜 납기일을 2015. 4. 30.까지로 정하여 고지한 것이므로, 검침수치 또는 평균수치를 기록하고 이에 따른 난방요금을 계산한 자료인 '세대별 현황-난방'에 2014. 9. 12. 유량계 검침 실시로 원고에게 부과할 난방비 금액 3,104,400원이 발생한 사실에 관한 기재가 없는 것이 오히려 자연스러운바(이 사건 아파트 C호에 관한 '세대별 현황-난방'에는 2014. 5. 이후 사용량 및 난방요금이 모두 '0'으로 기재되어 있다), 원고가 주장하는 사정은 2015. 3.분 관리비고지서상 난방추가고지분 상당액(2014. 9. 12. 검침 난방유량계 지침값에 2013. 5. 난방유량계 지침값의 차이에 따라 계산된 난방비에서 앞서 본 바와 같이 2015. 3.분 관리비고지가 이루어질 때까지 평균 부과되어 관리비에 포함된 난방비 금액을 제한 금액)의 채무의 존재 여부를 판단함에 별다른 영향을 미치지 못한다.

나. 원고의 부당이득반환의무의 인정 여부

1) 위 인정사실에 의하면, 원고는 법률상 원인 없이 2014. 9. 12.까지의 난방비 상당액 3,104,400원의 이익을 얻고 이로 인하여 피고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였으므로, 피고에게 부당이득금을 지급할 의무가 있다.

따라서, 원고는 피고에게 2014. 9. 12.까지 부당이득한 난방비 상당액 3,104,400원에서 피고가 관리비에 포함시켜 난방비로 받은 것으로 자인하는 2013. 10.분, 2013. 11.분, 2014. 1.분, 2014. 12.분, 2015. 1.분, 2015. 2.분 난방비 합계 914,750원을 공제한 2,189,650원(= 3,104,400원 - 914,750원) 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

2) 원고는 피고가 원고에게 부과한 2013. 10.부터 2014. 1.까지의 관리비는 송파구청장의

시정명령에 따라 이 사건 아파트 입주자대표회의가 정한 향후 조치계획과 달리 시정되지 않은 것으로서 위법하다는 취지로 주장하나, 피고가 송파구청장의 시정명령에 따르지 아니하였다는 사정만으로 관리비 부과가 위법하다거나 무효라고 볼 수는 없고(주택법령에 시정명령 위반의 경우 효력이 없다는 명시적 규정은 없다)이 사건에서 위 난방비 금액은 원고의 채무에서 공제하는 금액이어서 위 기간 동안의 관리비가 줄어들수록 원고에게 불리해지는 결과가 되기도 하는바, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다. 소결론

원고는 피고에게 부당이득금 2,189,650원 및 이에 대하여 피고가 구하는 바에 따라 2015. 3.분 관리비의 납기일 다음 날인 2015. 5. 1.부터 반소장 부분 송달일인 2017. 4. 6.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그다음 날부터 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문, 구 소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정(2019. 5. 21. 대통령령 제29768호로 개정되기 전의 것)이 정한 연 15%²⁾의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소청구는 이유 있어 이를 인용하여야 할 것인데, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 본소 및 반소에 대한 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이영풍

판사하헌우

판사조규설

1) 항소장에 기재된 항소취지는 아래와 같으나, 본소와 반소의 관계, 항소장의 항소취지 제1항의 기재 등에 비추어 원고는 제1심판결 중 본소에 관한 부분과 함께 반소에 관한 부분의 취소도 구하는 것으로 보이므로 항소취지를 이와 같이 선행한다.

1. 원판결을 취소한다.

2. 피고가 원고에게 부과한 근거 없는 2015. 3. 난방비추가고지분 2,189,650원은 채무부존재한다.

3. 소송비용은 1, 2심 모두 피고의 부담으로 한다.

2)소송촉진 등에 관한 특례법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정 부칙(대통령령 제29768호)

제1조는 '이 영은 2019년 6월 1.일부터 시행한다'고, 제2조 제1항은 '이 영 시행 당시 법원에 계속 중인 사건으로서 제1심의 변론이 종결된 사건에 대한 법정이율은 이 영의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.'고 정하고 있는데, 제1심의 변론이 2019. 4. 4. 종결되었으므로 개정 전의 이율이 적용된다.