

서울중앙지방법원 2022. 4. 20 선고 2019가합533609 판결 [부당이득금 반환 등]

전 문

원 고 별지1 원고들 명단 기재와 같다.

원고들 소송대리인 법무법인 케이디앤파트너스

담당변호사 성동영, 김경현

피 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 구본성

변 론 종 결 2022. 3. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 20.

주 문

1. 원고 B, C, D의 소를 각 각하한다.
2. 별지1 원고들 명단 나머지 원고들의 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 별지1 원고들 명단 기재 원고들에게 별지2 원고별 청구금액표의 ‘청구금액’란 기재 각 돈 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 원고 B, C, D의 소에 관한 직권판단

판결의 주문은 명확하여야 하고 주문 자체로서 내용이 특정될 수 있어야 하므로, 주문은 어떠한 범위에서 당사자의 청구를 인용하고 배척한 것인가를 이유와 대조하여 짐작할 수 있을 정도로 표시되고 집행에 의문이 없을 정도로 명확히 특정하여야 하고(대법원 2006. 3. 9. 선고 2005다60239 판결 등 참조), 원고가 당해 소송에서 구하는 판결의 주문 내용인 청구취지 역시 그 자체로서 내용 및 범위가 명확히 알아볼 수 있도록 구체적으로 특정되어야 한다(대법원 2014. 5. 16. 선고 2013다101104 판결 등 참조).

위 원고들은 이 사건 변론종결시까지 위 원고들이 지급을 구하는 각 청구금액을 밝히고 있지 않은바, 위 원고들의 소는 청구취지를 특정할 수 없어 부적법하다.

2. 나머지 원고들 주장의 요지

별지1 원고들 명단 순번 2 내지 10, 12 내지 17, 19, 20 기재 각 원고들(이하 ‘원고들’이라고만 한다)은 서울 중구 E에 위치한 지하 7층, 지상 16층 건물인 F건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 6, 7층 점포(원고들이 각 소유한 점포는 별지2 원고별 청구금액표 중 ‘소유 점포’란 기재와 같다)를 소유한 구분소유자들이고, 피고는 유통산업발전법 제12조에 따라 설립된 대규모점포관리자로서 이 사건 건물을 관리하고 있는 자이다. 이 사건 건물의 관리단은 2010. 2.경 단전, 단수, 엘리베이터 및 에스컬레이터 운행 정지 등으로 6, 7층을 폐쇄하여 현재까지 위 각 층에 위치한 점포에서의 정상적인 영업활동을 불가능하게 하였고 6, 7층 부분에 대한 아무런 관리행위를 한 바 없으며, 현행 관리비 산정 방식에 대하여 적법한 근거를 가지고 있지 아니함에도 불구하고, 원고들에게 5년간 점포당 월 6만 원 상당의 관리비를 부과하였고, 원고들은 위와 같이 부과된 관리비를 납부한바, 이로써 피고는 법률상 원인 없이 원고들이 납부한 관리비 상당액을 이득하였다. 따라서 피고는 원고들에게 별지2 원고별 청구금액표 기재의 관리비 상당액을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 당사자 일방이 자신의 의사에 따라 일정한 급부를 한 다음 그 급부가 법률상 원인 없음을 이유로 반환을 청구하는 이른바 급부부당이득의 경우에는 법률상 원인이 없다는 점에 대한 증명책임은 부당이득반환을 주장하는 사람에게 있다. 이 경우 부당이득의 반환을 구하는 자는 급부행위의 원인이 된 사실의 존재와 함께 그 사유가 무효, 취소, 해제 등으로 소멸되어 법률상 원인이 없게 되었음을 주장·증명하여야 하고, 급부행위의 원인이 될 만한 사유가 처음부터 없었음을 이유로 하는 이른바 착오 송금과 같은 경우에는 착오로 송금하였다는 점 등을 주장·증명하여야 한다(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 등 참조).

나. 을 제14, 17, 18, 24 내지 27, 29 내지 31호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의해 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 피고가 법률상 원인 없이 원고들이 주장하는 금액의 관리비 상당 이익을 얻었다고 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 이 사건 건물의 관리단은 2009년 하반기부터 상가 활성화를 위한 조치로써 유통업체(일본 G)의 단체입점을 추진하였는데 그 과정에서 이 사건 건물의 6층, 7층 입점자를 다른 층으로 이동시킨 후, 6층 부분은 2010. 3. 1.경부터, 7층 부분은 2010. 2. 5.경부터 소등, 출입통제 등 폐쇄조치를 하였다. 그런데, 위 관리단은 2010. 5. 4.경 일본 G 측에 이 사건 건물의 5, 6, 7층 전체 점포에 입점할 것을 의뢰할 당시 5층, 6층, 7층 구분소유자들 중 98.4% 상당으로부터 임대차 계약의 교섭 및 체결 권한, 위 각 층 공유지분 사용에 관한 권한 등을 해당 층 운영위원회에게 위임하는 내용의 동의서를 제출받았던 것으로 보이는 점, 이 사건 건물의 6, 7층 각 운영위원회는 2010. 7. 9.경 주식회사 H에 위 각 층의 점포 전체를 임대하기로 하는 가계약을 체결하는 등 단체입점을 추진하였던 점, 일부 구분소유자들은 2011. 2.경 이 사건 건물의 관리단에 '주식회사에 이 사건 건물을 임대하기로 하는 임대차계약 체결 및 임차권등기 권한을 위임'하는 위임장, 인감증명서를 교부한 점 등을 종합할 때, 이 사건 건물 6, 7층의 폐쇄조치는 위 각 층의 단체입점을 추진하기 위한 것으로, 이에 대해 대부분의 6, 7층 구분소유자들이 동의하였다고 보이므로, 이 사건 건물 관리단이 6, 7층을 폐쇄하였다고 해서 그것만으로 원고들에 대한 불법적인 사용방해행위라고 단정하기 어렵고, 달리 이에 관한 주장·증명이 없다.

2) 이 사건 건물의 관리 및 안전 유지를 위해서는 비록 위 건물의 6, 7층 부분이 공실 상태라고 하더라도 일정한 관리행위가 요구되고 이에 따라 일부 비용이 발생할 수밖에 없으므로, 위 각 층 부분이 공실 상태라는 이유만으로 관리행위가 전혀 필요하지 않다고 볼 수는 없다. 또한, 피고는 폐쇄된 이 사건 건물 6, 7층 입점자에 대해 전기 전체 공용요금 및 층 공용요금, 전기전력기금, 가스 전체 공용요금 및 층 공용요금을 부과하지 않고, 외주용역비(미화 용역인건비, 서비스 용역인건비, 미화 시설자재, 미화소모자재 비용), 일반관리비를 조정(감액)하여 부과하였다. 이는 공실 상태의 점포를 유지·보존하기 위해 필요한 비용으로 보이고, 달리 그 비용이 부당하다고 볼 만한 사정에 관한 주장·증명도 없다.

3) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제17조에 의하면, 집합건물의 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용 등을 부담하는바, 앞서 본 바와 같이 원고들이 구분소유하는 점포의 관리 및 안전 유지에 일정한 관리비용이 소요되는 이상 설령 피고가 별도의 관리비 부과 기준에 관한 규정을 마련하지 못하였더라도 위 법 규정에 근거하여 원고들에 대하여 그 지분 비율에 따라 공용부분의 관리비용을 청구할 수 있다.

4) 나아가 원고들은 일부 층 점포1)에 대해서는 시설(전기, 방재, 기계), 보안, 미화 관련 간접비(전체 공용 관리비용) 및 서비스 관련 직·간접비(전유부분, 층 공용 및 전체 공용 관리비용)를 부과하지 않으면서 6, 7층 점포에 대해서는 위 각 비용을 부과하는 것은 위법하다는 취지로 주장하나, 원고들이 납부한 관리비 중 위 각 항목에 해당하는 금액 및 위와 같은 사정으로 인하여 그중 공용지분 비율을 초과하여 납부하게 된 부분을 구체적으로 밝히고 있지 않다.

5) 달리 원고들의 주장 및 제출한 증거들만으로는 원고들에게 부과된 관리비가 적정하게 산정되지 아니하였다고 보기 부족하다. 게다가 원고들은 원고들이 그 주장처럼 점포당 월 6만 원 상당의 관리비 또는 별지2 원고별 청구금액표 기재 관리비를 납부한 사실에 관한 아무런 증거를 제출하지 않고 있을 뿐 아니라 그와 같은 관리비가 부과된 기간 등 부당이득으로 반환을 구하는 금액의 산출근거도 밝히지 않고 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고 B, C, D의 각 소는 부적법하므로 이를 모두 각하하고, 나머지 원고들의 청구는 이유

없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최규연, 판사 전지은, 판사 박진수

별지1

원고들 명단

- 1. B
- 2. J
- 3. K
- 4. L
- 5. M
- 6. N
- 7. O
- 8. P
- 9. Q
- 10. R
- 11. C
- 12. S
- 13. T
- 14. U
- 15. V
- 16. W
- 17. X
- 18. D
- 19. Y

별지2

원고별 청구금액표

	성명	소유 정보	청구금액(원)
1	B	7층 AA호	-
2	J	6층 AB호	3,291,350
3	K	6층 AC,AD호	5,757,110
4	L	6층 AE호	2,428,260
5	M	6층 AF호	3,822,430
6	N	6층 AG,AH호	5,524,260
7	O	6층 AI호	2,115,360
8	P	6층 AJ호	512,470
9	Q	6층 AK호	4,002,550
10	R	6층 AL호	4,161,450
11	C	6층 AM호	-
12	S	6층 AN호	2,400,000
13	T	6층 AO호	2,243,070
14	U	7층 AP호	2,400,000
15	V	7층 AQ호	3,600,000
16	W	7층 AR,AS호	5,000,000
17	X	7층 AT,AE호	7,200,000
18	D	7층 AU,AV호	-
19	Y	6층 AW호	2,490,250
20	Z	6층 AX호	2,541,450

1) 8층(웨딩), 9~10층(영화관), 지하 3~4층(목욕장), 12~16층(오피스)