

수원지방법원 성남지원 2023. 6. 21 선고 2021가단6920 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 A입주자관리위원회

소송대리인 B

피 고 C

소송대리인 법무법인 오라클 담당변호사 김기원, 이선아

변 론 종 결 2023. 5. 31.

판 결 선 고 2023. 6. 21.

주 문

1. 피고는 원고에게 17,905,000원과 이에 대하여 2022. 1. 25.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 본안전 항변에 관하여

가. 피고의 본안전 항변

피고가 집합건물인 성남시 분당구 A 오피스텔(이하 ‘이 사건 집합건물’이라고 한다) 중 공용부분을 무단 점유했다고 주장하면서 원고가 피고를 상대로 부당이득금의 반환을 구하는 이 사건 청구에 관하여, 피고는 ① 원고가 이 사건 집합건물의 적법한 관리위원회가 아니므로 원고 적격이 없고, ② 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제43조 제3항에 따라 원고는 이 사건 소를 제기하기에 앞서 관리단집회 결의를 거쳤어야 함에도, 이러한 결의를 거친 사실이 없으므로 이 사건 소는 부적법하다고 주장한다.

나. 판단

1) 먼저 원고가 이 사건 집합건물의 적법한 관리위원회가 아니므로 원고 적격이 없다는 주장에 관하여 살피건대 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 갑제1 내지 3, 14호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 이 사건 집합건물의 적법한 관리위원회(관리인)인 사실이 인정되므로 피고의 이 부분 본안전 항변은 이유 없다.

2) 다음으로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제43조 제3항에 따라 원고는 이 사건 소를 제기하기에 앞서 관리단집회의 결의를 거쳤어야 한다는 주장에 관하여 살피건대, 이 사건 청구는 피고가 이 사건 집합건물 중 공용부분을 무단 점유했다고 주장하면서 원고가 피고를 상대로 부당이득금의 반환을 구하는 것이므로 관리인(관리위원회)이 당연히 제기할 수 있고 반드시 관리단집회의 결의를 거쳐야 하는 것은 아니므로, 피고의 이 부분 본안전 항변도 이유 없다.

2. 본안에 관하여

가. 인정 사실

- 1) 원고는 이 사건 집합건물의 운영과 관리를 담당하는 관리위원회이다.
- 2) 피고는 이 사건 집합건물 중 D호의 임차인으로 마트를 운영하는바, ① 공용부분인 D호 옆쪽의 4번 배관실(관리번호 E) 22.5㎡를 2018. 8. 23.부터 2022. 8. 31.까지 무단으로 점유하면서 사무실로

사용하였고, ② 공용부분인 D호 앞쪽의 로비 중 6.425㎡를 2021. 1. 17.부터 2023. 1. 26.까지 무단으로 점유하면서 그 곳에 물품을 진열하였다.

3) 피고가 무단 점유한 기간 동안 위 배관실과 로비 부분의 임료 상당액은 합계 18,081,193원(= 배관실 부분 13,255,000원 + 로비 부분 4,826,193원)정도이다.

● 계산식

○ 배관실 부분: $12,705,000 + 275,000 \times 2 = 13,255,000$

○ 로비 부분: $3,520,000 + [191,000 \times (6 + 26/31)] = 4,826,193$

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑제1 내지 24호증(가지번호 포함)의 각 기재, 감정인 F의 감정결과, 변론 전체의 취지

나. 판단

1) 부당이득금 반환의무의 성립

위 인정 사실에 따르면 피고는 원고에게 위 배관실, 로비 부분의 불법 점유에 따른 부당이득금 합계 17,905,000원(원고가 구하는 바에 따른다)과 이에 대하여 소장 송달일 다음날인 2022. 1. 25.(변제기 이후로서 원고가 구하는 바에 따른다)부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다[따라서 피고가 위 배관실과 로비 부분을 온전히 독립적, 독점적으로 점유사용한 것이 아니므로 ① 배관실 부분의 임료 상당의 부당이득금은 50% 감액되어야 한다는 주장과 ② 위 로비 부분에 관한 부당이득액은 면적을 9㎡로, 월 실질 임료를 금 143,000원(= 월 191,000원 $\times$ 9㎡/12㎡)으로 조정한 후 이를 기준으로 산정되어야 한다는 주장은 모두 받아들이지 아니한다].

2) 피고의 주장에 관하여

가) 피고는, 이 사건 집합건물의 관리단 또는 원고가 종래 배관실 중 일부 부분의 무상 사용을 승인해 왔다고 주장하므로 살피건대, 을제1, 2호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 피고가 이 사건 집합건물의 관리단 또는 원고로부터 배관실 중 일부 부분에 관하여 무상 사용 승인을 받았다는 점을 인정할 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장은 이유 없다(따라서 배관실의 부당이득금

발생 시점은 원고가 무상 사용 승인을 철회한 2021. 3. 31.이 되어야 한다는 주장도 받아들일 수 없다).

나) 피고는, 로비 부분에 일부 물건을 진열하거나 적재하는 것은 일반적인 관례상 인정되고 이 사건 집합건물의 이용자들에게 어떠한 불편이나 사용수익 상의 방해를 주는 것도 아니므로 피고가 위 로비 부분을 사용하는 것은 사회상규상 용인되는 범위에 속한다고 주장하므로 살피건대, 을제3호증, 을제4호증의 1 내지 4의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 로비 부분에 일부 물건을 진열하거나 적재하는 것이 관례라거나 사회상규에 어긋나지 않는다는 피고의 주장을 인정할 아무런 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다) 피고는, 자신이 이 사건 집합건물 중 D호의 임대인인 G, H에게 이 사건 로비 부분의 임료를 지급한 기간 동안 원고가 G, H으로부터 이 사건 로비 부분의 사용료를 지급받았다면, 이는 원고가 주장하는 부당이득액에서 마땅히 공제되어야 한다고 주장하나, 원고가 G, H으로부터 이 사건 로비 부분의 사용료를 지급받은 적이 있음을 인정할 아무런 증거가 없다. 피고의 이 부분 주장 역시 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 방창현