

인천지방법원 2022. 5. 10 선고 2021나58496 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2022. 8. 25 선고 2022다239957 판결

인천지방법원 2022. 5. 10 선고 2021나58496 판결

인천지방법원 2021. 4. 9 선고 2020가소6392 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 현중

담당변호사 윤희성

피고, 피항소인주식회사 B

변론 종결2022. 4. 19.

판결 선고2022. 5. 10.

제1심판결인천지방법원 2021. 4. 9. 선고 2020가소6392 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 28,500,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 인천시 남동구 C 오피스텔(이하 '이 사건 오피스텔'이라 한다)을 관리하고 있는 업체이고, 이 사건 오피스텔은 주용도가 업무시설로서 2층부터 15층이 오피스텔이다.

나. 피고는 2016. 12.경 원고 측 이 사건 오피스텔과 업무용1) 열수급계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하고, 2016. 12.경부터 현재까지 난방·급탕용, 냉방용 열을 공급하고 있는 에너지공급관리회사이다.2) 다. 피고의 열공급규정 중 관련 규정 내용과 관련 법령은 아래와 같다.

열공급규정

제5조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호의 1과 같습니다.

21. "공동주택"이라 함은 건축법 시행령 별표1의 "용도별 건축물의 종류"에서 정하고 있는 공동주택 중 아파트와 연립주택을 말합니다.

22. "건물"이라 함은 건축법 시행령 별표1의 "용도별 건축물의 종류" 중에서 아파트와 연립주택 이외의 건축물을 말합니다.

제9조(계약종별)

① 계약종별은 주택용, 업무용, 공공용으로 구분하고, 계약종별에 따른 적용대상은 별표1에서 정한

바에 의합니다.

[별표1] 계약종별분류표

주택용	○ 공동주택
업무용	○ 주택용 또는 공공용에 해당하는 건축물 이외의 건축물
공공용	○ 공공업무시설, 학교, 의료시설, 사회복지시설, 기타 공공시설

주)1. 계약종별에 해당하는지 여부에 대한 해석과 결정은 사업자가 합니다.

2. 건축물의 용도별 구분은 건축법 시행령 별표 1을 준용하여 사업자가 하며, 복합용도 건축물의 경우에는 계약종별을 각각 구분하는 것을 원칙으로 합니다.

건축법 시행령 [별표1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘

가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조 제1항 제1호에 따른 소형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

14. 업무시설

나. 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.

2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

4. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

20. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

주택법 시행령

제3조(공동주택의 종류와 범위)

① 법 제2조 제3호에 따른 공동주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목에 따른 아파트
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 나목에 따른 연립주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 다목에 따른 다세대주택

제4조(준주택의 종류와 범위)

법 제2조 제4호에 따른 준주택의 종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목 2)에 따른 오피스텔

제10조(도시형 생활주택)

① 법 제2조 제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조 제1항 제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

(각 목 생략)

주택법 시행령(2016. 8. 11. 대통령령 제27444호로 전부개정되기 전의 것)

제3조(도시형 생활주택)

① 법 제2조 제4호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

2. 원룸형 주택: 「건축법 시행령」 별표 1 제2호 가목부터 다목까지의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택

(각 목 생략)

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1~4호증, 을 제1, 2, 7, 10호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

이 사건 오피스텔은 건축법 시행령 [별표1] 제2항 공동주택 중 주택법 시행령 상 원룸형 주택(주택법 시행령이 개정되어 '원룸형 주택'이 '소형 주택'으로 변경되었다. 이하에서는 원고의 주장대로 '원룸형 주택'으로 통칭한다)에 해당하여 공동주택에 해당하고, 실제로 오피스텔 108세대 중 98세대가 주민등록을 하여 주거용으로 사용하고 있으므로, 이 사건 오피스텔 측은 피고에게 주택용 열요금을 지급할 의무만 있음에도, 2016. 12.부터 2020. 1.까지 업무용 열요금을 지급하였다. 따라서 피고는 원고에게 원고가 위 기간 동안 피고에게 지급한 업무용 열요금에서 주택용으로 산정한 열요금을 제한 금액인 28,500,000원을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

설령 이 사건 오피스텔이 주택용 열요금을 적용받지 못하더라도, 한국지역난방공사, D 주식회사에서는 규정을 두어 주거용 오피스텔에 업무용으로 산정한 열요금(난방요금)의 20%를 감면하여 주는 반면, 피고는 아무런 규정을 두지 않아 부당하게 감면하여 주고 있지 않은바, 업무용으로 산정한 열요금 중 20%에 해당하는 부당이득을 반환할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

민법 제741조는 "법률상 원인 없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다."라고 정하고 있다. 당사자 일방이 자신의

의사에 따라 일정한 급부를 한 다음 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 한다(대법원 2018. 1. 24. 선고 2017다37324 판결 참조).

나. 판단

위 인정사실 및 앞서 본 증거, 을 제4, 5, 6, 8, 9호증의 각 기재를 변론 전체의 취지와 종합하면 다음의 1), 2), 3) 같은 사실 내지 사정이 인정된다.

1) 피고는 이 사건 오피스텔 측과 사이에 2016. 12.경부터 현재까지 업무용 열수급계약을 체결하고 그에 따른 열공급을 하였고, 이 사건 오피스텔 측은 피고에게 업무용 열요금을 지급하였다.

2) 피고의 열공급규정 제5조 제21, 22호, 제9조 제1항, [별표1]에 따르면, 피고의 주택용 열공급계약 체결 대상인 공동주택은 건축법 시행령 [별표1] 제2항의 가. 아파트 및 나. 연립주택만을 가리키는 것으로 해석될 뿐이다.

3) 이 사건 오피스텔이 주택법 시행령 상 원룸형 주택에 해당하는지 여부에 관하여도, ① 건축법 시행령 [별표1] 제2조, 제14조에서 공동주택과 업무시설인 오피스텔을 명확히 구분하고 있고, ② 주택법 제2조 및 관련 시행령에서도 준주택인 오피스텔과 도시형 생활주택인 원룸형 주택을 분명히 구분하고 있으며, ③ 원룸형 주택은 도시형 생활주택 중 하나로 주택법에 따른 건설기준을 충족하여야 하는 반면, 오피스텔에는 그러한 건설기준이 적용되지 않는 점, ④ 오피스텔은 주거뿐만 아니라 영업시설로도 활용가능한 점 등에 비추어 보면, 오피스텔은 주택법 시행령 상 원룸형 주택에 해당하지 않는다고 봄이 상당하다.

그 외 원고가 거시하는 이 사건 오피스텔 중 98세대가 주민등록이 되어 있어 주거용으로 사용되고 있는 점, 한국지역난방공사, D 주식회사의 열공급규정에 주거용 오피스텔에 대한 업무용 난방요금 20% 감면규정이 있다는 사실만으로는, 위 해당규정이 무효가 되어 법률상 원인 없이 많은 열요금을 지급받았다고 볼 수는 없고, 오히려 E주식회사, F 주식회사에서도 요금 감면규정은 없는 것으로 인정될 뿐이다. 따라서 위 인정과 같은 사정만으로 피고의 이 사건 열공급규정이 당연 무효라고 볼 수

없어 원고의 이 사건 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사예지희

판사김은경

판사권비룡

1) 피고의 열공급규정 상 계약종별을 가리킨다. 이하에서 주택용이란 표현도 피고의 열공급규정 상 계약종별을 가리킨다.

2) 2016년경 작성된 열수급계약서는 제출되지 않았고 2019년경 작성된 명의변경용

열수급계약서(을 제2호증)만 제출되어, 최초의 열수급계약서 작성일시 및 그 내용을 명확히 특정할 수는 없으나, 을 제2호증의 기재를 변론 전체의 취지와 종합하여 보면, 피고는 2016. 12.경 이 사건 오피스텔과 업무용 열수급계약을 체결하였을 것으로 보인다.