

인천지방법원 2024. 11. 1 선고 2023가단233788 판결 [부당이득금 반환]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 (유한)바른 담당변호사 최영노, 민경현

피 고 B 관리단

소송대리인 법무법인 선해 담당변호사 민현

변 론 종 결 2024. 5. 17.

판 결 선 고 2024. 11. 1.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 370,797,482원 및 그중 180,000,000원에 대해서는 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터, 190,797,482원에 대해서는 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 송달일 다음 날부터 각 이 사건 판결 선고일까지는 연 5%, 그 다음 날부터 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)에 따라 인천 남동구 C 소재 B 상가(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 설립된 관리단이다.

나. 원고는 시설관리 및 용역업 등을 영위하는 법인으로서, 2017. 5. 1. 당시 이 사건 상가의 관리단 대표로 되어 있는 D과 사이에 위 상가의 관리용역에 대한 위수탁계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)을 체결하였다. 원고는 이 사건 용역계약에 따라 2017. 6. 1.부터 이 사건 상가 관리업무를 수행하였다. 이 사건 용역계약은 2019. 6. 1. 갱신되었다.

다. 한편, 원고와 이 사건 용역계약을 체결한 D에게 이 사건 상가의 관리단을 대표할 권한이 있는지 여부에 관하여 다툼이 있었다. 이 사건 상가의 관리단이 D을 그 대표자로 하여 이 사건 상가의 구분소유자 중 일부를 상대로 제기한 관리비지급 청구의 소(인천지방법원 2018가합56649)에서, 위 법원은 D이 이 사건 상가의 관리인으로 선임된 2011. 1. 25.자 정기총회는 집합건물법상의 결정족수를 충족하지 못하여 무효라는 이유로 2020. 2. 18. 위 소를 각하하는 판결을 선고하였고, 이에 이 사건 상가의 관리단이 항소하였으나 항소심 법원은 2021. 4. 29. 항소를 기각하는 판결을 선고하였으며[서울고등법원(인천) 2020나11191], 위 판결은 2021. 5. 19. 그대로 확정되었다.

원고가 구분소유자 중 일부를 상대로 제기한 각 관리비 지급 청구의 소(인천지방법원 2020가단207542, 인천지방법원 2020가단216669)에서도, 위 법원은 D이 이 사건 상가의 관리인으로 선임된 2011. 1. 25.자 정기총회를 무효로 보아 D과 이 사건 용역계약을 체결한 원고는 각 구분소유자에게 관리비를 청구할 당사자적격이 없다고 하여 소를 각하하였다.

라. 이 사건 건물의 구분소유자들은 2022. 10. 8. 임시 관리단집회를 개최하여 E를 관리인으로 선임하였다.

마. 피고는 2022. 10. 말경 원고에게 이 사건 상가의 관리업무 인계를 요청하였으나, 원고는 원고가

납입한 각종 공과금액 등에 관한 정산이 이루어지지 않았다는 이유로 응하지 않았다. 이에 피고는 원고를 상대로 관리업무 인계 및 방해금지 가처분을 신청하였고, 2023. 3. 27. ‘원고는 이 사건 상가의 관리업무에 관한 자료 등 일체를 피고에게 인계하고 이 사건 상가의 관리업무에 속하는 행위를 하여서는 아니 된다’는 내용의 가처분결정을 받았다(인천지방법원 2022카합10528).

바. 원고는 2019. 1.부터 2022. 10.까지 이 사건 상가의 관리를 위하여 아래 표 기재와 같이 인력을 고용하고 인건비를 지출하였다.

직책	이름	근무기간	급여(원)
경리	F	2019.01.01.~2019.12.31.	24,430,925
		2020.01.01.~2020.12.31.	24,600,000
		2021.01.01.~2021.12.31.	16,700,000
		2022.01.01.~2022.10.31.	20,500,000
	G	2021.08.23.~2021.12.31.	8,795,161
경비	H	2019.01.01.~2019.01.15.	655,016
	I	2019.11.06.~2019.12.31.	2,481,930
	J	2019.01.01.~2019.01.18.	786,019
	K	2019.01.22.~2019.02.21.	1,452,038
	L	2019.10.05.~2019.11.04.	1,359,604
	M	2020.10.18.~2020.12.31.	3,318,943
		2021.01.01.~2021.07.29.	9,429,879
	N	2020.01.01.~2020.03.31.	4,061,340
	O	2019.01.19.~2019.10.01.	11,172,659
	P	2019.01.16.~2019.01.21.	262,021
	Q	2020.02.15.~2020.08.13.	8,036,844
	R	2021.11.14.~2021.12.31.	2,120,921
		2022.01.01.~2022.10.31.	13,537,800

	S	2021.10.16.~2021.12.31.	3,406,285
		2022.01.01.~2022.10.31.	13,537,800
	T	2020.04.02.~2020.12.31.	12,138,826
		2021.01.01.~2021.10.14.	12,798,316
	U	2021.08.02.~2021.11.10.	4,436,844
V	2020.08.15.~2020.10.18.	2,838,569	
관리소장	W	2019.01.01.~2019.12.31.	52,438,120
		2020.01.01.~2020.12.31.	50,338,120
		2021.01.01.~2021.12.31.	50,238,120
		2022.01.01.~2022.10.31.	42,865,100
미화	X	2020.09.22.~2020.12.31.	4,290,000
		2021.01.01.~2021.12.31.	15,600,000
		2022.01.01.~2022.10.31.	13,000,000
	Y	2019.01.01.~2019.12.31.	15,617,375
		2020.01.01.~2020.12.31.	15,600,000
		2021.01.01~2021.12.31.	15,600,000
		2022.01.01.~2022.07.01.	7,841,935
	Z	2019.02.20.~2019.03.09.	489,400
	AA	2019.01.01.~2019.02.15.	1,406,945
	AB	2022.07.13.~2022.10.31.	4,696,774
	AC	2019.01.01.~2019.12.31.	15,617,375
		2020.01.01.~2020.09.18.	11,180,000
설비과장	AD	2019.01.21.~2019.12.31.	21,574,195
		2020.01.01.~2020.12.31.	25,273,333
		2021.01.01.~2021.12.31.	25,200,000
		2022.01.01.~2022.10.31.	21,000,000
전기과장	AE	2020.11.17.~2020.12.31.	3,666,666
		2021.01.01.~2021.04.14.	8,666,666
	AF	2020.09.14.~2020.10.23.	3,271,505
	AG	2021.05.20.~2021.12.31.	19,945,161
		2022.01.01.~2022.03.31.	8,100,000
	AH	2019.01.01.~2019.01.18.	1,462,189
	AI	2019.11.04.~2019.12.31.	4,654,913
		2020.01.01.~2020.03.18.	6,451,613
	AJ	2019.02.18.~2019.04.04.	3,968,096
	AK	2019.06.17.~2019.09.23.	7,666,667
	AL	2020.06.22.~2020.09.11.	6,603,613
	AM	2019.04.08.~2019.05.17.	3,024,622
		2019.05.11.~2020.05.31.	1,660,053
합계			691,866,296

사. 원고는 이 사건 상가의 2023. 1.분 전기요금으로 85,450,220원을 고지 받아, 그 무렵 이를 납부하였다.

아. 원고는 권한 없이 이 사건 상가를 관리하던 기간 동안 일부 구분소유자들로부터 원고 명의 AN은행 계좌((계좌번호 1 생략), 이하 ‘이 사건 계좌’라 한다)로 관리비를 이체 받았다. 그런데 원고는 같은 기간 이 사건 계좌에서 원고 명의로 463회에 거쳐 1,397,469,432원, 원고의 대표자 W 명의로 17회에 거쳐 9,631,170원, 원고의 경리직원 F 명의로 22,567,500원, 원고의 설비과장 AD 명의로 3,080,000원을 각 출금하여 합계 1,432,748,102원(= 1,397,469,432원 + 9,631,170원 + 22,567,500원 + 3,080,000원)을 출금하였다. 반면 원고는 같은 기간 이 사건 계좌에 원고 명의로

59회에 거쳐 185,253,260원, W 명의로 3회에 거쳐 10,361,000원, F 명의로 880,000원을 각 입금하여 합계 196,494,260원(= 185,253,260원 + 10,361,000원 + 880,000원)만을 입금하였다.자. 원고는 일부 구분소유자들로부터 장기수선충당금 명목으로 97,059,600원을 지급받았다.

[인정근거] 일부 다툼 없음, 갑 제1 내지 6, 11, 12, 15, 17, 18호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 3호증의 각 기재, 이 법원의 주식회사 AN에 대한 금융거래정보제출명령 회신결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고

원고는 아무런 계약관계 없이 이 사건 상가의 관리업무를 수행하였는데, 그 기간 동안 구분소유자들로부터 관리비 일부를 받지 못하였다. 이로 인하여 원고는 관리비용 지출액 상당의 손해를 입었고, 피고는 같은 금액 상당의 이득을 얻었다. 따라서 피고는 원고에게 370,797,482원의 범위 내에서 2019년 1월부터 2022년 10월까지 m²당 1,355.91원으로 계산한 일반관리비 및 2018년 2월부터 2022년 10월까지 이 사건 상가의 관리업무 수행을 위해 지출한 용역대금 중 관리비를 미납한 세대 분을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나. 피고

1) 원고는 이 사건 상가의 관리업무를 거의 수행하지 않았다. 원고는 2022. 11. 1.부터 이 사건 상가에서 철수하였는데, 당시 이 사건 상가의 미납 전기료와 상수도 요금 및 용역업체에 대한 용역비 등을 지급하지 않았다.

2) 원고는 이 사건 계좌에서 1,432,748,102원을 출금한 반면 196,494,260원만을 입금하여 총 1,236,253,842원을 이 사건 상가의 관리 명목으로 지급받았다. 그런데 원고가 이 사건 상가 공용부분의 멸실, 훼손을 방지하고 현상 유지를 위하여 필요한 기본적인 비용으로서 지출한 인건비 등은 472,500,000원에 불과하다. 원고는 오히려 763,753,842원을 초과 수령하였으므로, 피고가

법률상 원인 없이 취득한 이득은 존재하지 않고, 원고에게 발생한 손해도 존재하지 않는다.

3) 원고는 이 사건 상가의 관리를 종료하면서 그동안 구분소유자들이 지급한 장기수선충당금 97,059,600원을 집합건물 관리단인 피고에게 반환하지 않고 임의로 부당하게 사용하였다.

3. 판 단

부당이득반환청구권이 성립하기 위해서는 부당이득반환을 청구하는 자에게 손해가 발생하였어야 하고, 손해의 발생에 대한 입증책임은 부당이득반환을 청구하는 자에게 있다(대법원 2008. 10. 23. 선고 2008다41574, 41581 참조).

원고가 이 사건 상가의 관리를 위하여 인건비 691,866,296원과 전기요금 85,450,220원을 지출하였음은 앞서 보았고, 원고가 이 사건 상가를 관리하는 기간 동안 구분소유자들로부터 관리비 일부를 받지 못하였음에는 당사자 사이에 다툼이 없다. 그러나 피고가 2022. 10.경부터 원고에게 이 사건 상가의 관리업무 인계를 요청하였고 2023. 3. 27.에는 원고를 상대로 가처분을 신청하여 원고의 관리업무 인계를 명하는 가처분결정을 받은 점, 원고가 관리비를 납부한 각 구분소유자에게 권한 없이 지급 받은 관리비를 반환하거나 반환을 시도하였다는 등의 정황은 보이지 않는 점, 원고가 지출한 비용에 관한 자료가 충분하지 않아 원고가 관리비를 납부한 각 구분소유자에게는 납부한 관리비에서 필수업무에 해당하는 부분을 공제하여 반환하고 관리단으로부터 미납 관리비 중 필수업무에 해당하는 부분을 지급받기를 기대하기에는 현저히 어려운 점 등을 고려하면, 관리업무 인수인계를 전후하여 원고가 미납 관리비를 포기하고 이미 지급받은 관리비는 수취하는 대신에 관리단인 피고에게 각 구분소유자에 대한 권리의무를 인계하는 방식으로 관리비를 둘러싼 법률관계를 정산하였다고 봄이 상당하다.

가사 원고와 피고 사이에 위와 같은 정산이 이루어지지 않았다고 하더라도, 원고가 이 사건 계좌에서

1,432,748,102원을 출금하였음에도 이 사건 계좌에 196,494,260원만을 입금하여

1,236,253,842원(= 1,432,748,102원 - 196,494,260원)을 수취하였고, 또한 일부

구분소유자들로부터 장기수선충당금 명목으로 97,059,600원을 수취하였음은 앞서 보았는데,

원고가 이 사건 상가의 관리를 위하여 지출한 비용은 인건비 691,866,296원 전기요금

85,450,220원에 불과하다. 원고가 위와 같이 수취한 돈을 이 사건 상가의 관리를 위해 사용하였거나

관리비를 납부한 일부 구분소유자들이 원고에 대하여 부당이득반환을 구하여 손해가 현실화되었다는 등의 추가적 사정이 주장·증명되지 않는 한 원고에게 손해가 발생하였다고는 할 수 없다. 그런데 갑 제18호증은 원고가 임의로 작성한 것에 불과하여 믿기 어렵고, 달리 위와 같은 추가적 사정이 존재한다고 인정할 아무런 증거가 없다.

어느 모로 보나 원고에게 손해가 발생하였다고 할 수 없으므로, 원고는 피고에게 부당이득의 반환을 구할 수 없다.

4. 결 론

원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김성대