

서울중앙지방법원 2019. 9. 10 선고 2018나57706 판결 [임차보증금 등 반환청구]

전 문

원고, 피항소인 A

소송대리인 변호사 오경석

피고, 항소인 D

소송대리인 법무법인 창 담당변호사 김창환

변론 종결 2019. 8. 13.

판결 선고 2019. 9. 10.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2018. 8. 9. 선고 2017가단5004761 판결

주 문

1. 제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소한다.
2. 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.
3. 원고와 피고 사이에 발생한 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

청구취지: 피고는 제1심 공동피고 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)와 연대하여 원고에게 26,861,470원 및 이에 대하여 2015. 7. 29.부터 이 사건 2017. 8. 18.자 청구취지 및

청구원인변경신청서 최후 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 비율로 계산한 금액을 지급하라.

항소취지: 주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. L구역주택재개발조합(이하 '소외 조합'이라 한다)은 서울 중구 F건물(이하 '이 사건 상가'라 한다)의 시행사 겸 분양자이다. 소외 조합은 2008. 4. 14. 주식회사 M(이후주식회사 N로 상호를 변경하였다. 이하 '소외 회사'라 한다)에게 이 사건 상가에 관한 관리비의 부과, 징수, 예치, 사용에 관한 업무 등을 위임하는 내용의 관리계약(이하 '이사건 관리계약'이라 한다)을 체결하면서 계약기간을 다음과 같이 정하였다.

제11조(계약기간)

1 계약기간은 2008. 4. 15.부터 2011. 4. 14.까지로 한다.

2 본 계약기간 만료 60일 전까지 계약기간의 연장에 대한 반대의사표시를 소외 조합이 소외 회사에게 서면으로 통지하지 아니할 경우에는 본 계약은 동일한 조건으로 자동연장되는 것으로 한다.

4 소외 조합의 권한이 제3자에게 이관될 경우에는 소외 조합과 소외 회사가 약정한 계약기간 및 계약에 따른 권리와 의무가 승계되며 적법, 정당한 절차에 따라 관리업무를 상호 성실과 신의로 수행한다.

※ 단, 관리단이 구성될 경우 추인을 받도록 한다.

나. 이 사건 관리계약의 계약기간 만료일(2011. 4. 14.)이 가까워지자 이 사건 상가를 구분소유하고 있던 조합원의 과반수 이상의 동의에 따라 설립된 상가자치관리위원회는 소외 조합과 소외 회사에게 소외 회사가 이 사건 상가를 계속 관리하는 것에 대하여 반대하며 총회의 소집과 새로운 관리회사

선정을 요구한다는 의사를 표시하였다.

다. 그럼에도 새로운 관리회사가 선정되지 않은 상태에서 소외 회사가 이 사건 상가 관리를 계속하던 중 재정적인 어려움을 겪게 되자, 소외 회사 소속 직원 26명이 구성원이 되어 2013. 10. 11.

비법인사단인 피고를 조직하였다.

라. 2014. 5. 26. 소외 회사의 당좌거래가 정지되어 이 사건 상가의 관리업무를 수행하기 어려울 것이 예상되자, 소외 조합은 2014. 12. 9. 소외 회사 및 피고와 다음과 같은 내용의 인수약정(이하 '이 사건 인수약정'이라 한다)을 체결하였고, 그에 따라 이후피고가 이 사건 상가를 관리하게 되었다.

1. 이 사건 상가의 효율적인 관리와 관리비, 관리비에치금, 수선적립금, 사용료, 잡수익 등의 독립적인 관리를 위하여 피고 단체명의 고유번호를 등록한다.
2. 피고는 소외 조합과 소외 회사가 체결한 이 사건 관리계약에 준하여 상가 관리 및 관리비 부과 징수, 예치, 사용 등의 업무를 수행하며, 이와 관련하여 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다.
3. 상가에 적합한 관리단의 실제적인 조직이 구성되면 원고는 일체의 상가 관리업무와 관리비 등을 관리단의 실제적인 조직에 인수, 인계하여야 한다.
4. 상기 사항 이외의 사항은 기존 이 사건 관리계약의 권리, 의무 사항에 준한다.

마. 한편 원고는 2015. 7. 29. C로부터 이 사건 상가 G호, H호, I호 점포를 임대차보증금 170,000,000원, 차임 월 10,250,000원, 임차기간 2015. 10. 1.부터 2022. 9. 30.까지로 정한 임대차계약을 체결하였다.

바. 원고는 2015. 7. 29. 당시 이 사건 상가를 관리하고 있던 피고에게 관리비에치금 34,833,960원을 입금하였다가, 2016. 3.경 이 사건 상가 I 호의 새 임차인인 K로부터 관리비에치금 중 7,972,490원을 반환받았다. 원고는 이후 관리비를 연체하여 2016. 8.분까지 미납 관리비만으로도 이미 잔여 관리비에치금을 초과하게 되었다.

사. 이 사건 상가는 유통산업발전법에 정한 대규모점포인데, 0이 그 대규모점포관리자로서 관리업무를 수행한다는 신고가 접수되었고, 서울특별시 중구청장은 2017. 5. 4.검토를 마친 뒤 그 신고를 수리하였다. 이에 피고는 2017. 7. 13.경 O에게 이 사건 상가의 관리업무에 관한 인수인계를

마쳤다. 이후 서울특별시 중구청장은 2017. 9. 19.유통산업발전법에 따라 설립된 주식회사 P(대표자 O)을 이 사건 상가의 대규모점포관리자로 정하는 신고를 수리하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 24, 25호증, 을가 제1, 3호증, 을나 제1, 2, 11, 12, 16, 25호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 본안전 항변에 관한 판단

원고는, 피고가 이미 해체되어 대표자도 없는 상태인데 피고 소송대리인이 아무런 권한 없이 이 사건 항소를 제기하였으므로, 피고의 항소가 부적법하다고 주장한다.

그러나 기록에 의하면 피고 소송대리인이 피고로부터 적법하게 소송위임을 받아 이 사건 항소를 제기한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 위 본안전 항변은 받아들여지지 아니한다.

3. 부당이득 반환청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장

피고는 이 사건 상가의 관리업체 선정권한이 없는 소외 조합으로부터 이 사건 인수약정에 기하여 관리권한을 위임받았으므로, 원고로부터 지급받은 관리비에치금은 법률상 원인이 없는 부당이득으로서 이를 반환할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

피고가 이 사건 상가를 관리할 적법한 권한이 없다고 하더라도 이 사건 인수약정에 따라 이 사건 상가를 관리하는 등 실제로 관리 용역을 제공하였으므로 부당한 이득을 얻은 것이 아니고 원고에게 그로 인한 손해도 없으므로, 원고에게 부당이득을 반환할 의무가 없다.

나. 피고에게 관리비 징수권한이 있는지 여부

1) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조 제1항은 '건물에 대하여 구분소유관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.'고 규정한다. 따라서 집합건물

관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체이다(대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다45284판결 등 참조). 관리단에 관한 집합건물법상의 규정 취지와 법적 성격에 비추어 보면, 집합건물법 제9조의3 제1항이나 분양계약 등에 따라 한시적인 관리권한을 가진 분양자로부터 집합건물의 관리를 위탁받은 수탁자의 경우에는 위탁계약기간이 남아 있더라도 관리를 개시한 관리단과 사이에 승계계약 등을 체결하지 않는 이상 관리단의 의사에 반하여 건물을 관리할 수 없다.

2) 앞서 본 기초사실에 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정을 이러한 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 인수약정은 이미관리인 선임권한이 소멸된 소외 조합과 체결된 것으로서 피고가 그에 기하여 이 사건상가에 대한 관리권한을 행사할 수는 없다. 관리권한이 없는 피고가 원고로부터 지급받은 관리비에치금은 그 법률상 원인이 없다고 할 것이다.

① 이 사건 관리계약의 계약기간이 만료될 무렵인 2010. 12. 27.경 소외 조합은 이 사건 상가 중 30.8%의 구분소유자에 불과하고 나머지 69.2%의 상가는 이미 분양이 완료되었다. 집합건물법 제9조의3이 시행된 2013. 6. 19.경에는 이미 이 사건 상가에 관하여 분양계약자의 1/2 이상이 그 소유권이전등기를 마쳤을 것으로 보인다.

② 소외 조합은 관리단에 의한 관리가 개시되기 전에 단지 한시적인 관리권한을 가진 데 불과하였다. 따라서 소외 조합으로서는 적어도 집합건물법 제9조의3이 시행된 2013. 6. 19.경에는 같은 조 제3항에 따라 구분소유자들이 관리단집회를 소집하지 아니하는 경우 지체 없이 관리인 선임 등을 위한 관리단집회를 소집하고, 그 소집된 관리단집회에서 결의된 바에 따라 관리권을 이양하여야 할 의무가 있음에도 그러한 조치를 취하지 않았다. 현재까지도 이 사건 상가의 관리단은 구성되지 않았다.

③ 이 사건 관리계약의 계약기간이 만료될 무렵에는 소외 조합에서도 구 집합건물법(2012. 12. 18. 개정되기 전의 것)에 따라 관리인을 선임하여 관리권을 이양하여야 한다고 판단하고 소외 회사에 그에 필요한 조치를 요구하였다. 그럼에도 소외 회사는 아무런 조치를 하지 않았다.

④ 소외 조합이 집합건물법 제9조의3 제3항이 정한 소집절차를 이행하는 데에 특별한 장애사유가

있었던 것으로는 보이지 않는다. 따라서 이 사건 상가에 대한 소외조합의 한시적인 관리권한은 그 무렵 소멸되었다고 볼 수 있다.

다. 부당이득반환청구권의 성립 여부

1) 앞서 본 바와 같이 피고는 이 사건 상가에 대한 적법한 관리권한이 없음에도 법률상 원인 없이 원고로부터 관리비에치금을 수령하였다. 그러나 부당이득반환청구권은 그로 인하여 원고에게 현실적으로 손해가 발생한 때에 성립하는 것인데, 앞서 인정한 사실관계에 비추어 보면 원고가 피고에게 관리비에치금을 지급함으로써 인하여 현실적으로 손해를 입었다고 인정하기 어렵다.

구체적인 이유는 다음과 같다.

2) 앞서 본 바와 같이 원고가 이 사건 상가에 입점할 당시 이 사건 상가의 적법한 관리권한은 소외 조합이 아닌 관리단에 있었다고 보아야 한다. 관리단은 이 사건 상가 임차인인 원고에게 관리 용역을 제공할 의무를 부담함과 동시에 원고에게 그에 따른 관리비를 부과할 권한을 가지고 있다. 원고가 피고의 상가 관리에 따른 이득을 얻었더라도 만약 이 사건 상가 관리단이 추후에라도 원고에게 그 기간에 대한 관리비를 청구할 경우 원고가 이를 거절할 수 없다면 원고에게 이미 현실적인 손해가 발생하였다고 볼 여지도 있을 것이다.

그러나 원고가 관리단에 관리비를 추가로 부담하게 될 법적인 위험성은 없는 것으로 보인다. 이 사건 상가 관리단은 직접 관리업무를 수행하거나 위탁관리업체를 통하여 관리업무를 수행하도록 한 후 그에 대한 관리비용을 지급할 의무가 있었는데, 피고가 이 사건 상가 입점자들로부터 관리비를 수령하여 관리업무를 대신 수행함으로써 결과 적으로 그와 같은 의무를 면하는 이득을 얻게 되었다. 통상적으로 집합건물 관리단이 위탁관리업체에 지급하는 관리비용은 입점자들이 지급하는 관리비 등으로 충당되므로, 이 사건 상가 관리단이 피고의 상가 관리로 인하여 얻은 이득은 특별한 사정이 없는 한 피고가 수령한 관리비 상당액으로 추정된다. 이러한 경우 이 사건 상가 관리단이 추후에 원고에게 관리비를 청구하더라도 원고는 민법 제472조에 따라 피고에게 지급한 관리비 상당액에 대하여 변제의 효력을 주장할 수 있다고 할 것이다. 만약 원고에게 관리단에 대한 변제의 효력을 인정하지 않고 피고에 대한 부당이득반환청구를 인정한다면, 피고는 관리단을 상대로 관리비용

상당의 부당이득반환청구를 할 수밖에 없고, 관리단은 다시 원고를 상대로 이를 구상하게 된다. 민법 제472조는 이와 같이 불필요한 연쇄적 부당이득반환의 법률관계가 형성되는 것을 피하기 위한 규정이다.

실제로 현재까지 이 사건 상가의 관리단은 제대로 구성조차 되지 않고 있고, 이미대규모점포관리자가 상가 관리를 시작하였으므로 앞으로도 관리단이 따로 구성되기가 쉽지 않을 것으로 보인다. 이러한 사정에 비추어 현실적으로도 원고가 관리비 상당액을 이중으로 지출하게 될 가능성은 없다고 볼 수 있다.

3) 앞서 본 바와 같이 원고가 지급한 관리비에치금은 그 동안의 미납 관리비에 모두충당되었다.

원고는 피고의 상가 관리로 인하여 그에 상당한 이득을 얻었고, 그와 관한 비용을 추가로 부담하게 될 위험은 사실상 없다. 따라서 원고의 관리비에치금 지급으로 인한 손해를 인정할 수 없으므로, 원고의 부당이득반환청구는 받아들일 수 없다.

4. 불법행위에 기한 손해배상 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고가 이 사건 상가에 관한 관리 권한이 없음에도 이를 숨긴 채 C을 통하여 관리비에치금을 입금하지 않으면 입점시키지 않겠다고 강요하여 원고는 어쩔 수 없이 피고에게 관리비에치금 34,833,960원을 입금하였다. 피고는 원고에게 그러한 불법행위로 인한 손해를 배상할 의무가 있다.

나. 판단

앞서 인정한 바와 같이 피고는 이 사건 상가를 관리할 권한이 없음에도 원고로부터 관리비에치금을 지급받았다. 그러나 피고나 C이 이를 강요하였다고 볼 증거는 없고, 피고가 이 사건 상가의 관리를 맡게 된 경위, 이후 관리 상황 등에 비추어 이를 불법행위라고 보기도 어렵다. 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 손해배상 청구도 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 이와 결론을 달리한 제1심판결은 유지될 수 없다. 피고의 항소를 받아들여제1심판결 중

피고에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

재판장 판사 정 원, 판사 김유성, 판사 최은주