

대전지방법원 2024. 11. 19 선고 2024나210002 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대전지방법원 2024. 11. 19 선고 2024나210002 판결

대전지방법원 천안지원 2024. 4. 25 선고 2023가소2961 판결

전문

원고(선정당사자), 항소인A

피고, 피항소인B 오피스텔 관리단

변론 종결 2024. 10. 15.

판결 선고 2024. 11. 19.

제1심판결 대전지방법원 천안지원 2024. 4. 25. 선고 2023가소2961 판결

주문

- 원고(선정당사자)의 항소를 모두 기각한다.
- 항소비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)에게 5,147,885원, 선정자

C에게 2,702,592원, 선정자 D에게 8,239,928원 및 위 각 금원에 대하여 2024. 2. 23.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서(감액) 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 및 선정자들은 아산시 E 지상에 위치한 지하 5층, 지상 15층, 옥탑 3층 규모의 집합건물인 B 오피스텔(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 구분소유자들이다.

나. 피고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조에 따라 이 사건 건물의 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 이 사건 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업 시행을 목적으로 하여 설립된 관리단이다.

다. 피고는 2011. 7.경부터 2023. 10.경까지 이 사건 건물의 옥상에 통신사로 하여금 통신중계기를 설치하게 하여 합계 197,742,600원의 사용료 수익을 얻었고, 2022. 1.경부터 2023. 12.경까지 이 사건 건물의 지하에 유료 주차장을 운영하면서 합계 41,468,094원의 주차료 수익을 얻었다.

라. 피고는 F공제조합으로부터 하자이행보증금으로 2013. 8. 27. 122,771,000원, 2017. 3. 23. 62,430,000원의 합계 185,201,000원을 지급받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 6, 7, 25 내지 28, 30 내지 37호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

집합건물법 제17조에 따르면 집합건물의 구분소유자는 그 지분의 비율(전유부분 면적 비율)에 따라 공용부분에서 생기는 이익을 취득하는데, 피고는 이 사건 건물의 구분소유자들인 원고 및 선정자들에게 이 사건 건물의 공용부분에 통신중계기를 설치하거나 유료 주차장을 설치하여 얻은 수익금을 전혀 배분하지 않았다. 또한 피고가 지급받은 이 사건 건물의 하자이행보증금 역시 이 사건

건물의 구분소유자들에게 귀속되어야 한다. 피고는 부당이득금으로 피고가 이 사건 건물의 공용부분에서 얻은 수익(중계기 설치 수익 197,742,600원, 주차장 운영 수익 41,568,094원)과 피고가 지급받은 하자이행보증금 185,201,000원의 합계액 424,411,694원 중 원고 및 선정자들의 각 지분 비율에 따라 원고에게 5,147,885원, 선정자 C에게 2,702,592원, 선정자 D에게 8,239,928원(별지 원고 및 선정자들의 청구금액 계산 참고) 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급하여야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리 집합건물법에 의하면, 집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하고(제10조 제1항), 각 공유자는 공용부분을 그 용도에 따라 사용할 수 있다(제11조). 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따르고(제12조 제1항), 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다(제17조). 한편, 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립되고(제23조 제1항), 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선량한 관리자의 주의로 행사하거나 이행하여야 한다(제23조의2). 관리단의 사무는 집합건물법 또는 규약으로 관리인에게 위임한 사항 외에는 관리단집회의 결의에 따라 수행하고(제31조), 공용부분의 관리에 관한 사항은 공용부분의 변경에 관한 사항을 제외하고는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로서 의결하는 관리단의 통상의 집회결의로써 결정한다(제16조 제1항, 제38조 제1항).

2) 구체적 판단 가) 위와 같은 공용부분의 소유관계, 사용, 관리에 관한 집합건물법 규정의 내용과 체계, 입법취지 등을 종합적으로 고려하여 볼 때, 집합건물의 구분소유자가 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다고 규정한 집합건물법 제17조만으로는 구분소유자 개인이 관리단을 상대로 공용부분에서 생기는 이익 중 전유부분의 면적 비율에 상응하는 수익금을 청구할 수 있는 구체적이고 개별적인 권리가 발생한다거나 이를 곧바로 행사할 수 있다고 보기 어렵고, 구분소유자가 관리단에게 공용부분 수익금의 배분을 청구하기 위해서는 관리단집회의 결의가 있어야 한다고 봄이 타당하다. 그

구체적 이유는 다음과 같다.

① 집합건물의 공용부분을 제3자에게 임대하여 임대료를 받는 등으로 수입을 얻는 행위는 공용부분의 관리에 관한 사항으로서 집합건물법 제16조 제1항에 따라 원칙적으로 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수로서 의결하는 관리단의 통상의 집회결의로써 결정하여야 하는바, 이와 같이 공용부분의 이용에 따른 수익이 발생하기 위해서는 관리단집회의 결의를 통한 의사결정이 필요하고, 관리단 또는 그 대표자인 관리인이 제3자로부터 받은 임대료 등 수입에서 사업수행을 위해 지출된 비용을 공제하는 등의 업무집행 과정을 거쳐야 한다.

② 이러한 공용부분의 이용에 따른 수익의 발생 요건과 과정에 비추어 볼 때, 수익금의 분배 또한 공용부분의 관리와 밀접하게 관련된 것으로서 구분소유자들에게 단체적으로 귀속되는 법률관계에 해당하는 영역으로 봄이 상당하므로, 공용부분의 관리에 관한 사항에 준하여 관리단집회의 결의를 통해 분배 여부와 시기, 방식, 액수 등이 구체적으로 결정되어야만 구분소유자가 관리단에게 수익금의 배분을 청구할 수 있다고 보는 것이 타당하다.

③ 구분소유자가 관리단집회의 결의를 거치지 아니하고 관리단에게 공용부분 수익금의 배분을 곧바로 청구할 수 있다고 인정한다면 관리단을 통하여 집합건물을 획일적, 지속적, 효율적으로 관리하는 것이 어려워진다(① 구분소유자들이 시기를 달리하여 수익금 배분 청구 소송을 제기함에 따라 연쇄적으로 법적 분쟁이 발생할 우려가 있고, 관리단으로는 안정적이고 예측가능한 재정 집행이 어려워져 전체 구분소유자들의 공동의 이익에 반하는 결과가 초래될 수 있다. 관리단이 분쟁 해결에 지출하는 비용이 증가하면 상대적으로 공용부분을 관리할 재원이 부족하게 되어 그에 따른 관리 소홀 등의 피해가 다른 구분소유자들에게 전가될 여지도 있다. ② 관리단집회의 결의 없이 구분소유자가 직접 관리단을 상대로 공용부분 수익금을 청구하여 이를 지급받을 경우, 사후적으로 구분소유자들 사이에서 공용부분 수익금을 다시 정산하는 문제를 둘러싸고 분쟁이 일어날 소지가 많고, 결과적으로 구분소유자들 사이에 지분의 비율에 따른 공평한 수익의 분배를 실현하지 못하게 될 가능성도 있다. 집합건물법 제25조 제1항 제2호에 따라 관리인이 공용부분의 관리비용을 각 구분소유자로부터 별도로 청구·수령할 수는 있지만, 집합건물법 제17조는 구분소유자가 공용부분에서 생기는 이익을 취득할 뿐 아니라 공용부분의 관리비용도 부담한다고 정하고 있는데,

관리단집회의 결의 없이 구분소유자가 직접 관리단을 상대로 공용부분 수익금을 청구할 수 있다고 본다면, 관리단집회의 결의를 통해 공용부분에서 생기는 이익에서 공용부분의 관리비용 등을 정산하는 과정이 차단되게 되고, 결국 수익금 배분 청구 소송은 개별 구분소유자들이 집합건물법 제17조에 정한 공용부분의 관리비용 부담을 회피하고 공용부분에서 생기는 이익만을 취하는 수단으로 악용될 우려가 있다).

나) 한편, 피고가 이 사건 건물의 관리를 위해 구분소유자들을 위해 지급받은 하자이행보증금은 건물하자수리 보증기간에 개별 구분소유자들이 하자보수를 청구하여 그중 인정받은 하자에 관한 이행보증금으로서, 이 사건 건물의 하자 수리비로 사용할 금원이므로 원고 및 선정자들이 수익의 배분을 요구할 성격의 금원이 아니다. 또한 이는 구분소유자들이 건물 관리를 위해 집합건물법 등에 따라 관리단에 부여한 권한에 근거하여 지급받은 것으로 관리단의 총유재산이므로, 그 배분을 청구하기 위해서는 마찬가지로 관리단집회의 결의가 있어야 한다고 봄이 타당하다.

다) 이 법원 변론종결일까지 관리단인 피고가 그 집회에서 이 사건 건물의 공용부분으로 인하여 발생한 수익금 및 하자이행보증금을 원고 및 선정자들에게 지급하기로 결의한 사실이 없음은 당사자 사이에 다툼이 없다.

라) 따라서 피고가 이 사건 건물의 공용부분으로 인하여 발생한 수익금 및 하자이행보증금에 관하여 법률상 원인 없이 이득을 취하고 원고 및 선정자들에게 동액 상당의 손해를 입혔다고 볼 수 없으므로, 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 않는다.1)

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고의 항소는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사강애란

판사임수정

판사유현정

별지

1) 피고가 이 법원에 증거로 제출한 관리규약이 2023. 10. 24.경 제정된 것은 사실이나, 피고는

집합건물법에 의하여 특별한 조직행위 없이도 이 사건 건물의 관리를 목적으로 당연히 설립된 단체인 점, 갑 제24호증의 기재(과거 피고의 관리단장이었던 소외 G의 업무상횡령 혐의에 관한 형사재판 판결문)에 의하면 피고가 이 사건 건물의 관리방법으로 옥상중계기를 설치하게 하였음이 전제사실로 인정된 점, 피고가 2020. 12. 15.경 임시총회를 개최하여 이 사건 건물의 관리방법 및 관리업체 변경 안건, 공용부분 사용, 관리 및 운영 동의 안건, 하자 점검 및 소송 관련 위임 안건 등을 의결한 점 등을 종합하면, 위 관리규약 제정 이전에도 이 사건 건물의 구분소유자들로부터 정당하게 위임받은 권한에 의하여 이 사건 건물을 관리하여 온 것으로 보이고, 달리 피고가 2023. 10. 24.경 이전에 이 사건 건물을 관리해오던 방법이 위법하거나 정당한 권원이 없다고 볼 수 없다.