

서울남부지방법원 2023. 8. 11 선고 2023나51937(본소), 2023나51944(반소) 판결
[관리비 · 부당이득금 반환]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A아파트관리단대표회의

소송대리인 법무법인 선우 담당변호사 손태진

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 변호사 박호서

변 론 종 결 2023. 7. 7.

판 결 선 고 2023. 8. 11.

제1 심판결 서울남부지방법원 2023. 1. 13. 선고 2021가단216128(본소), 2021

가단216135(반소) 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

1) 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)에게 99,107,390원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 반소

원고는 피고에게 43,430,710원 및 이에 대하여 2019. 10. 15.부터 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 본소 청구를 기각한다. 원고는 피고에게 43,430,710원 및 이에 대하여 2019. 10. 15.부터 이 판결 선고일까지는 연 6%의, 그다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 제1심 판결의 인용

이 법원의 판결이유는 제1심 판결이유 제4쪽 제13행의 “이 사건 방해금지청구와 같은 내용의”를 “방해금지를 구하는”으로, 제5쪽 제4행의 “원고는”을 “피고는”으로, 제5쪽 제11행의 “손해배상 청구에 대하여는, 피고가”를 “손해배상 청구에 대해서는, 손해배상을 구하는 기간인 2016. 1. 1.부터 2016. 12. 31.까지의 기간 동안 피고가”로, 제9쪽 제2행부터 제13행까지를 아래 제2항과 같이 고쳐 쓰는 외에는 제1심 판결이유와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 인용한다.

2. 제1심 판결이유 제9쪽 제2행부터 제13행까지를 고쳐 쓰는 부분

앞서 본 기초사실과 앞서 든 증거 및 갑 제17~19호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 보태어 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하면 피고의 이 부분 주장은 받아들이기 어렵다.

- ① 지층점포의 사용·수익에 필요한 통로 이용은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공용 부분 이용에 관한 것이기는 하나, 앞서 기초사실에서 본 바와 같은 지층점포와 1층점포에 관한 피고 이전의 소유관계 때문에, 상당한 기간 동안 그에 관하여 주된 이해관계를 가지는 소유권자들 사이의 협의에 따라 해결되어 왔다.
- ② 그러던 중 K이 F에게서 2015. 12. 17. 자 조정에서 합의한 차임을 지급받지 못하자 2017. 1.경 위 조정에 기한 인도집행을 단행한 것이 계기가 되어, 그 분쟁이 피고, F과 원고 사이의 문제로 확대되었다. 그런데 F이 K에게 차임을 제대로 지급하였다면 위 조정에서 합의한 대로 피고는 2017. 12. 9.까지뿐만 아니라 그 후에도 쌍방 협의에 따라 현황 통로 부분을 이용할 수 있었을 것이다.
- ③ 위와 같은 사정에 비추어 원고로서는 지층점포의 사용·수익에 필요한 통로 이용 문제에 대하여 적극적으로 나서기 어려웠을 것이라고 평가할 수 있다. 결국 피고가 2018. 5. 18.경 이 사건 공용 부분을 사용하고 있는 N 등을 상대로 방해배제 등 청구의 소를 제기하게 된 것이다. 피고는 위 소송에서 N 등이 이 사건 공용부분을 사용하되, N 등이 피고에게 지층점포 출입을 위한 다른 통로를 만들어주기로 합의하였고, N 등에 대하여 손해배상도 받지 않기로 하였다.
- ④ 지층점포의 사용·수익에 필요한 통로 이용과 관련하여 피고가 공유자의 보존행위로서 방해배제 등 청구의 소를 제기한 상태에서 원고가 동일한 내용의 소송을 제기하지 아니하였다고 하여 이를 두고 관리소홀이라고 할 수는 없다. 그리고 원고는 2019년경부터 O 등에게 지층점포의 통행에 지장이 없도록 해 줄 것을 요구하는 시정권고, 공문 등을 보내기도 하였다.
- ⑤ 피고는 F에게서 지층점포를 20억 원에 매수하기로 하고도, 잔금일인 2015. 12. 28. F에게 지층점포를 담보로 대출받은 8억 8,000만 원만을 지급하고 그날 소유권이전등기를 받았다. 그런데 위 날은 앞서 본 바와 같이 F, J과 K 사이의 이 법원 2015가단217694(본소), 2015가단235944(반소) 사건에서 그들 사이에 현황 통로 부분에 관한 조정이 성립한 다음날이다. 한편 K이 F을 무고, 업무방해로 고소한 형사 사건에서 F은 ‘지층점포를 피고에게 매도하였는데 계약이 해제되어 다시 본인의 소유가 될 것’이라는 취지로 진술하기도 하였다. 위와 같은 사정에 비추어 보면, 피고는 지층점포의 사용·수익에 필요한 통로 이용이 원활하지 않을 수 있음을 충분히 알고 지층점포를 매수한 후 F에게 대금 일부만을 지급한 것으로 볼 수 있다.

⑥ 또한 앞서 본 바와 같은 분쟁 경위 등에 비추어, 원고가 애초부터 지층점포의 사용·수익에 필요한 통로 확보에 적극적으로 나섰다면 피고가 주장하는 기간 동안에 바로 통로가 확보되어 지층점포를 임대할 수 있었을 것이라고 단정할 수도 없다.

3. 결론

제1심의 판단은 정당하므로, 피고의 항소를 모두 기각한다.

재판장 판사 김동규, 판사 송승훈, 판사 고종영