

서울중앙지방법원 2021. 7. 1 선고 2020가단28113 판결 [부당이득금반환]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 대지

담당변호사 이종근

피 고 B건물 관리단

특별대리인 C

변 론 종 결 2021. 6. 3.

판 결 선 고 2021. 7. 1.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 94,011,330원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

- 1) 원고는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)상의 집합건물이자 유통산업발전법상의 대규모점포인 서울 중구 D에 있는 'B' 건물(이하 '이 사건 상가'라고 한다)에 관하여 유통산업발전법 제12조 제3항에 따라 신고를 마친 '대규모점포관리자'이다.
- 2) 피고는 집합건물법 제23조 제1항에 따라 이 사건 상가의 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 설립된 관리단이다.

나. 분양계약 및 도급관리계약의 체결

- 1) E구역주택재개발조합(이하 '소외 조합'이라 한다)은 이 사건 상가의 분양자로서, 수분양자들과 사이에 '이 사건 상가 준공 이후에는 수분양자들이 이 사건 상가를 관리하되, 준공 이전에는 소외 조합이 시공사와 협의하여 관리인을 선정할 수 있다'는 내용이 포함된 분양계약을 체결하였다.
- 2) 이에 따라 소외 조합은 이 사건 상가 준공일(2008. 4. 28.) 전인 2008. 4. 14. 주식회사 F(변경 후 상호 : 주식회사 G, 이하 'G'라고 한다)와 이 사건 상가 관리에 관한 도급관리계약(이하 '이 사건 도급관리계약'이라 한다)을 체결하였다. 그 주요 내용은, 계약기간을 2008. 4. 15.부터 2011. 4. 14.까지로 하되 계약기간 만료 60일 전까지 소외 조합이 계약기간 연장 반대의를 통지하지 아니할 경우에는 동일한 조건으로 자동 연장되며, 소외 조합의 권한이 제3자에게 이관될 경우에는 이 사건 도급관리계약에 따른 권리의무가 승계되고, 관리단이 구성될 경우 계약 내용에 관하여 추인을 받는다는 것 등이다.

다. H의 설립 및 인수약정의 체결 등

- 1) G가 이 사건 도급관리계약에 따라 이 사건 상가 관리업무를 계속하여 오던 중 2013.경 재정적인 어려움을 겪게 되자, G 소속 직원들이 2013. 10. 11.경 비법인사단인 H(이하 '소외 단체'라고 한다)를 조직하였고, 그 무렵부터 소외 단체는 G를 도와 이 사건 상가를 관리하였다.
- 2) 소외 조합은 2014. 12. 9. G 및 소외 단체와 사이에, 소외 단체가 이 사건 도급관리계약에 준하여

관리비 부과징수 등 상가관리 업무를 수행하고, 이 사건 상가 관리단의 실제적인 조직이 구성되면 소외 단체는 일체의 상가 관리업무를 관리단의 실제적인 조직에 인계한다는 내용이 포함된 인수약정(이하 ‘이 사건 인수약정’이라 한다)을 체결하였다. 이후 G는 2015. 10. 23. 소외 단체에 이 사건 상가 관리권을 양도하고, 소외 단체가 이 사건 인수약정에 따라 이 사건 상가를 관리하였다.

라. 대규모점포관리자 신고 및 수리 등

- 1) I은 이 사건 상가 입점상인 2분의 1 이상의 동의를 받아 서울특별시 중구청장에게 유통산업발전법에 따른 대규모점포관리자 신고를 하여 위 신고가 2017. 5. 4. 수리되었다. 그 후 I은 원고를 설립하였고, 원고는 이 사건 상가 입점상인 3분의 2 이상의 동의를 받아 2017. 9.경 서울특별시 중구청장에게 대규모점포관리자 신고를 하여 위 신고가 2017. 9. 19. 수리되었다. 그 후 원고는 현재까지 이 사건 상가를 관리하여 오고 있다.
- 2) 나아가 I은 2017. 9. 원고와 사이에, I이 원고에게 이 사건 상가의 대규모점포관리자로서의 업무 및 일체의 권리와 의무를 2017. 9. 19.자를 기준으로 포괄적으로 양도양수한다는 내용의 “사업 포괄적 양도양수계약서”를 작성하고, 2019. 6. 25. 그 채권양도 통지에 관한 권한을 원고에게 위임하였다.

마. 주식회사 J의 지위 및 연체 관리비 등

- 1) 주식회사 J(변경 후 상호: 주식회사 K, 이하 ‘K’이라 한다)은 이 사건 상가 L블럭 M호, N호, O호, P호, Q호, R호, S호, T호(이하 ‘이 사건 점포’라 한다)의 임차인이다.
- 2) K은 이 사건 점포에 대한 2017. 5.부터 2018. 2.까지의 관리비 합계 80,583,790원(= 원금 65,857,620원 + 연체료 4,726,170원)을 미납하였다.

바. 2017. 11. 7.자 채권양도

소외 조합 및 소외 단체는 2017. 11. 7. 원고에게 아래와 같은 채권(이하 ‘이 사건 채권’이라 한다)을 양도하고, 2017. 11. 24. 위 채권양도사실을 K에 내용증명우편을 통해 통지하였다.

양도채권의 표시 및 채권금액

귀하가 E구역주택재개발조합(H)에게 미납한 서울 중구 D에 있는 B건물 M~T호의 2016. 2. 부터 2017. 4.까지의 관리비 109,794,590원(부과액 94,011,330원 + 연체료 15,783,260원) 사. 원고는 이 사건 소송 계속 중이던 2021. 4. 26. 피고에게 이 사건 채권 양도사실을 내용증명우편을 통해 통지하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 11호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

피고는 직접 이 사건 상가 관리업무를 수행하거나 위탁관리업체를 통하여 그 관리업무를 수행하도록 한 후 그에 대한 관리비용을 지급할 의무가 있었는데, 소외 조합 또는 소외 단체가 이 사건 상가 입점자들로부터 관리비를 수령하여 관리업무를 대신 수행함으로써 결과적으로 그와 같은 의무를 면하는 이득을 얻게 되었다. 통상적으로 집합건물 관리단인 피고가 위탁관리업체에 지급하는 관리비용은 입점자들이 지급하는 관리비 등으로 충당되므로, 피고가 소외 조합 또는 소외 단체의 이 사건 상가 관리로 인하여 얻은 이득은 특별한 사정이 없는 한 소외 조합 또는 소외 단체가 청구 또는 수령한 관리비 상당액으로 추정된다.

원고는 2017. 11. 7. 소외 조합 및 소외 단체로부터 소외 조합 또는 소외 단체가 피고에 대하여 가지는 부당이득반환채권, 즉 소외 조합 또는 소외 단체의 이 사건 상가 관리로 인하여 피고가 법률상 원인 없이 얻은 이득의 반환채권을 양도받고, 2021. 4. 26. 피고에게 그 채권양도사실을 통지하였다. 따라서 피고는 소외 조합 및 소외 단체로부터 K이 미납한 관리비 94,011,330원 상당의 부당이득반환채권을 양수한 원고에게 위 부당이득 상당액을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

원고가 제출한 각 증거들만으로는 원고가 2017. 11. 7. 소외 조합 및 소외 단체로부터 ‘소외 조합 또는 소외 단체가 이 사건 상가를 관리함에 따라 피고에 대하여 가지는 부당이득반환채권’을 양수하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 원고가 2017. 11. 7. 소외 조합 및 소외 단체로부터 양수한 채권은 ‘소외 조합 및 소외 단체가 K에 대하여 가지는 이 사건 상가

M~T호에 관하여 2016. 2.부터 2017. 4.까지 발생한 미납관리비 채권'인 사실은 앞서 본 바와 같다.
따라서 원고의 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 김상훈