

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다295304 부당이득반환청구의 소  
원고, 상고인 홈플러스스토어즈 주식회사의 소송수계인 홈플러스 주식회사  
소송대리인 케이앤엘 태산 법무법인  
담당변호사 김경렬 외 2인  
피고, 피상고인 주식회사 리더스개발  
소송대리인 법무법인 서림  
담당변호사 정경수 외 3인  
원 심 판 결 대전지방법원 2020. 11. 19. 선고 2019나114476 판결  
판 결 선 고 2021. 9. 30.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 포항시 (주소 생략)에 위치한 ○○○○○ 복합상가(이하 '이 사건 건물'이라 한다)는 준공 이후에도 관리규약이 없고, 관리단이 제대로 조직되지 않았으며, 관리인도 선임되지 않은 상태가 유지되었다. 홈플러스스토어즈 주식회사(2019. 12. 2. 원고로 흡수합병 되었으며, 이하 구분 없이 '원고'라 한다)는 2005. 4. 20. 이 사건 건물 중 제2, 3층 부분에 관한 소유권을 취득하여 홈플러스 포항점을 운영하였다.

나. 원고를 비롯한 이 사건 건물의 일부 구분소유자(이하 '원고 등'이라 한다)는 2008. 4.경 피고와 '○○○○○ 공동관리비 부과기준'이라는 제목으로 이 사건 건물의 관리를 위탁하는 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고는 위 계약에 따라 당사자로서 한국전력공사, 맑은물사업본부와 전기·수도공급 계약을, 승강기 유지보수업체 등과 승강기·무빙워크 유지보수 계약 등을 각 체결하고, 그에 따라 전기·수도요금, 유지보수비용 등을 지급하였다.

다. 피고가 이 사건 건물을 관리하던 중 전기·수도요금과 유지보수비용 등을 지급하지 못하여 단전·단수와 승강기·무빙워크 운영중단 사태 등에 이르게 되자, 원고는 점포의 정상운동을 위해 체납된 전기·수도요금과 승강기·무빙워크 유지보수 비용 등을 직접 지급하였다. 원고와 피고는 2018. 5. 27.과 2018. 8. 28. 원고가 지출한 비용에 관하여 그 부담의무자와 정산방법 등을 정하는 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)를 하였다.

라. 원고는 이 사건 계약과 합의를 근거로 피고에 대하여 원고가 지출한 전기·수도요금과 승강기·무빙워크 유지보수 비용 등에 관하여 부당이득반환을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

## 2. 원심판단

원심은 다음과 같은 이유로 원고의 청구를 받아들이지 않았다.

가. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제17조는 각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담한다고 정하고 있다. 위 규정에 따르면 집합건물의 각 구분소유자는 각자 전유부분의 면적 비율에 따라 공용부분에 대한 관리비용을 부담할 의무가 있다.

나. 집합건물법상 관리인은 공용부분에 대한 관리비용에 관하여 부담의무자인 구분소유자에게 청구하여 수령하고 이를 관리하는 행위를 할 뿐 관리인 자신이 관리비용에 대한 부담 주체가 되는 것은 아니다. 피고는 사실상 이 사건 건물의 관리단 또는 관리인으로부터 관리업무를 위임받은 자로서 피고의 권한과 의무의 범위가 집합건물법상 관리인의 권한과 의무의 범위를 넘어선다고 보기 어렵다.

다. 이 사건 계약과 합의만으로 피고에게 이 사건 건물의 관리비용을 부담할 의무가 발생한다고 보기 어렵다. 따라서 피고가 관리비용의 부담 주체임을 전제로 하는 원고의 청구는 이유 없다.

### 3. 대법원 판단

가. 그러나 원심판결은 다음과 같은 이유로 받아들일 수 없다.

(1) 관리규약이나 관리단, 관리인 등이 제대로 갖춰지지 않은 집합건물의 구분소유자들이 개별적인 계약을 통해 제3자에게 건물관리를 위탁한 경우, 구분소유자와 제3자 사이의 법률관계는 당사자가 체결한 계약의 내용에 따라 정해지고, 특별한 사정이 없는 한 집합건물법상 관리단 또는 관리인에 관한 규정이 적용되지 않는다.

(2) 집합건물법 제17조는 집합건물의 구분소유자에게 전유부분의 면적 비율에 따라

공용부분에 대한 관리의무가 귀속된다는 원칙을 규정한 것일 뿐, 구분소유자가 제3자와 개별적인 계약을 통해 관리방식을 선택하고 그에 따른 비용부담과 정산방법 등을 구체적으로 정하는 것을 제한하는 규정이 아니다.

(3) 위에서 보았듯이, 이 사건 계약은 피고가 자신의 명의로 계약을 체결하여 관리용역을 수행하도록 정하고 있고, 이 사건 합의는 원고가 지출한 비용에 관하여 그 부담의무자와 정산방법 등을 정해 놓고 있다. 따라서 체납된 전기·수도요금과 승강기·무빙워크 유지보수 비용 등을 부담해야 할 당사자는 집합건물법 규정이 아니라 이 사건 계약과 합의 내용의 해석을 통해 밝혀야 할 문제이다.

나. 그런데도 원심은 이 사건 계약과 합의 내용에 관하여 제대로 된 심리를 하지 않은 채, 집합건물법상 관리인에 관한 규정 등을 근거로 들어 피고가 원고 등의 관리비용 징수와 지출을 대행한 것뿐이라고 단정하고 원고의 청구를 배척하였다. 원심판결에는 집합건물법의 적용범위에 관한 법리 등을 오해하고 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 상고이유 주장은 정당하다.

#### 4. 결론

원고의 상고는 이유 있어 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심 법원에 환송하기로 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노정희

주 심      대법관      김재형

            대법관      안철상

            대법관      이흥구