

대 구 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2014나14267 특별수선충당금반환

원고, 항소인 원고

피고, 피항소인 1. 피고 1

소송대리인 변호사 이현복

2. 피고 2

소송대리인 변호사 정태우

3. 피고 3

소송대리인 변호사 임희찬

4. 피고 4

소송대리인 변호사 조래정

제 1 심 판 결 대구지방법원 2014. 7. 25. 선고 2013가소92768 판결

변 론 종 결 2015. 5. 14.

판 결 선 고 2015. 6. 4.

주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청구취지 및 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고에게, 피고 1은 1,074,933원, 피고 2, 3, 4는 각 797,531원과 각 이에 대하여 2013. 3. 1.부터 이 사건 소장부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 인정 사실

가. 원고와 ○(이하 이들을 함께 부를 때는 '원고 등'이라 한다)는 2006. 5. 3.경 피고들로부터 대구 중구 덕산동에 있는 □상가(이하 '이 사건 상가'라고 한다) △호, ☆호(이하 '계쟁 상가'라고 한다)를 임대차보증금 10,000,000원, 월 임료 900,000원, 임대차기간 2006. 5. 3.부터 2013. 3. 31.까지로 정하여 임차하였다.

나. 원고 등은 2007. 10.경부터 2013. 2.경까지 계쟁 상가에 부과된 특별수선충당금 3,467,527원을 납부하였다.

【인정 근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 제3호증의 1에서 32의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장과 판단

가. 주장

계쟁 상가에 부과된 특별수선충당금은 주택법에서 규정하고 있는 장기수선충당금에 해당하므로 계쟁 상가의 소유자로서 그 수선의무를 부담하는 임대인인 피고들이 이

를 납부해야 할 의무가 있음에도, 피고들은 원고에게 특별수선충당금 3,467,527원을 대신 납부하게 함으로써 같은 액수만큼의 부당이득을 얻었다. 따라서 피고들은 원고에게 부당이득금 3,467,527원을 각 지분비율에 따라 반환할 의무가 있다.

나. 판단

주택법 제51조 제1항에서 '관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다'고 규정하고 있고, 주택법 시행령 제66조 제5항에서 '공동주택의 사용자는 그 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 납부한 경우에는 해당 주택의 소유자에게 그 납부금액의 지급을 청구할 수 있다'고 규정하고 있기는 하나, 이 사건 상가는 주택법이 규정하는 공동주택에 해당하지 않을 뿐만 아니라, 갑 제1호증의 기재와 당심의 주식회사 □ 대표이사에 대한 사실조회 결과에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 원고와 피고들이 위 임대차계약을 체결할 당시 원고는 관리법인의 청구에 따라 관리비를 매월 납부하고, 상가관리규정 등을 준수하기로 약정한 점, 이 사건 상가 상인들은 상가 관리·운영을 위해 유통산업발전법에 따른 운영법인인 주식회사 □ (이하 '□법인'라고 한다)를 설립한 점, □법인이 제정·시행하고 있는 이 사건 상가 운영규정에 따르면, 사용수익권자(사용권자와 사용권분양계약을 체결한 자로서 □ 상가의 사용수익권을 가진 자), 임차인(사용수익권자와 임대차계약으로 영업하는 자), 사용자(상가에 입점하여 전용부분을 직접 영업 및 운영하는 자) 및 본 규정에 적용되는 기타 이해관계인을 '사용수익권자 등'이라 하고(제5조 제10호), 운영법인은 관리비의 부과, 징수, 예치, 사용에 관한 업무와 특별수선충당금의 징수, 예치 및 사용 업무를 담당하며(제16조 제4호, 제9호), '사용수익권자 등'은 전용부분에 소요되는 전기료, 상하수도

료, 냉난방비 및 공용부분, 공용부분 등의 관리에 소요되는 일체의 비용인 관리비를 부과기준에 따라 부담하는 한편, 건물의 주요 시설의 교체 및 대규모 수선에 필요한 특별수선충당금을 매월 납부하고, 특별수선충당금은 관리비에 포함하여 부과하고(제26조 제1항, 제29조) 있는 점 등에 비추어 보면, 계쟁 상가에 부과된 특별수선충당금의 납부 의무자는 원고라고 봄이 타당하다. 따라서 이와 다른 전제에 서 있는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

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

재판장	판사	이윤직
	판사	사공민
	판사	강태호