

대구지방법원 2012. 5. 21.자 2012카합186 결정 【전기및상수도사
용금지가처분】

[결정요지]

아파트 입주민의 관리비 등 체납을 이유로 한 입주자대표회의의 단전 및 단수행위의 허용범위와 관련하여, 단전 및 단수행위가 아파트 관리규약에 근거하고 있는 점, 연체 금액이 상당한 액수에 이르는 점, 피신청인은 수회에 걸쳐 독촉장을 받았음에도 계속하여 관리비를 연체하고 있는 점, 집합건물의 관리비 등의 부담관계의 특수성 등을 종합하여, 입주자대표회의의 단수 및 단전행위에 대한 피신청인의 방해금지 신청을 인용한 사례.

대 구 지 방 법 원

제 2 0 민 사 부

결 정

사 건 2012카합186 전기및상수도사용금지가처분
신 청 인 신청인 입주자대표회의
대구 수성구
대표자 회장
피 신 청 인 피신청인
대구 수성구

주 문

1. 피신청인은 별지 목록 기재 아파트에 공급되는 전기 및 상수도에 대한 신청인의 단전 및 단수행위를 저지하거나 기타 방법으로 방해하여서는 아니 된다.
2. 집행관은 위 명령의 취지를 적당한 방법으로 공시하여야 한다.
3. 신청비용은 피신청인이 부담한다.

신 청 취 지

주문과 같다

이 유

1. 기초사실

이 사건 기록 및 심문전체의 취지를 종합하면 다음의 각 사실이 소명된다.

가. 피신청인은 2011. 2. 14. □로부터 별지 목록 기재 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)을 임차하여 그곳에 거주하고 있는 자이고, 신청인은 이 사건 아파트의 운영·관리를 위하여 구성된 입주자대표회의이다.

나. 신청인은 피신청인이 2011. 5.경부터 이 사건 아파트에 부과된 관리비를 연체하자 2011. 7.경부터 매월 1회에 걸쳐 피신청인에게 연체된 관리비의 납부를 독촉하면서 이를 완납하지 않을 경우 이 사건 아파트에 단전 및 단수 등의 조치를 취할 수 있음을 고지하였다.

다. 피신청인이 2011. 5.경부터 2012. 3.경까지 연체한 관리비는 체납관리비 2,349,570원과 연체료 171,300원을 포함한 합계 2,520,870원이고, 피신청인은 현재까지 이 사건 아파트에 부과된 관리비를 전혀 납부하지 않고 있다.

라. 이에 신청인은 2012. 2. 23. 피신청인을 상대로 지급명령을 신청(대구지방법원 2012차1858호)하였고, '피신청인은 신청인에게 아파트관리비 2,384,180원 및 이에 대한 지연손해금 및 독촉절차비용을 지급하라'는 내용의 지급명령이 같은 해 3. 12. 피신청인에게 송달되어 같은 달 27. 확정되었다.

마. 이 사건 아파트의 관리규약 중 관리비 체납자에 대한 조치와 관련된 내용은 다음과 같다.

제77조(관리비등의 체납자에 대한 조치) ① 관리주체는 입주자등이 관리비등을 체납하

는 경우 독촉장을 발부할 수 있다.

② 관리주체가 독촉장을 발부한 후에도 관리비 및 관리비에 포함된 사용료 등을 체납한 세대에 대하여는 가산금 징수 및 독촉장발부, 「민사소송법」에 의한 지급명령신청 또는 「소액사건 심판법」에 따른 소액심판청구 등의 조치 등 제소 및 강제집행 등의 방법으로 다음 각 호의 조치를 취할 수 있다.

1. 난방 및 급탕 공급중단

2. 수도 공급중단

3. 전기 공급중단 : 전기요금 체납시는 전력량계에서 배전선을 분리하는 방법으로 단전조치를 할 수 있으며, 한국전력공사에 단전대행을 문서로 요청할 수도 있다.

4. 가스 등의 공급중단

③ 사용료를 체납한 때에는 징수권자의 약관 등의 규정을 준용하여 조치한다.

④ 관리주체는 입주자 등이 체납관리비 등을 납부한 때에는 즉시 제2항의 조치를 해제하여야 한다.

2. 판단

가. 단전·단수 등의 조치가 적법한 행위로서 불법행위를 구성하지 않기 위하여는 그 조치가 관리규약을 따른 것이었다는 점만으로는 부족하고, 그와 같은 조치를 하게 된 동기와 목적, 수단과 방법, 조치에 이르게 된 경위, 그로 인하여 입주자가 알게 된 피해의 정도 등 여러 가지 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어 위법성이 결여된 행위로 볼 수 있는 경우에 한한다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결 등 참조).

나. 살피건대, 위 소명사실 및 기록에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 아파트 관리규약 제77조에서는 독촉장 발송 후에도 관리비 등을 연체하는 경우에는 단수, 단전 등의 조치를 취할 수 있다고 규정하고 있는 점, ② 피신청인은 2011. 5. 경부터 현재까지 관리비를 연체하고 있고 연체금액이 2,520,870원에 이르는 점, ③ 신청인은 2011. 5.경부터 매월 1회에 걸쳐 독촉장(관리비 미납시 단수, 단전 조치를 취할 수 있다는 내용이 포함되어 있음)을 발송하였고, 피신청인을 상대로 지급명령을 받았음

에도 피신청인은 계속하여 관리비를 연체하고 있는 점, ④ 이 사건 아파트에 대한 단전·단수조치를 취하지 않을 경우 집합건물의 특성상 피신청인 사용하는 전기 및 상수도 사용료를 아파트의 구분소유자들이 계속 부담하게 되는 점 등에 비추어 보면, 신청인이 위 관리규약 제77조 제2항에 따라 피신청인이 거주하는 이 사건 아파트에 단전 및 단수 조치를 취할 피보전권리가 있다고 할 것이고, 이 사건 기록에 나타난 여러 사정에 비추어 보면, 신청인의 단전 및 단수조치에 대하여 피신청인의 방해금지를 구할 보전의 필요성도 인정된다.

3. 결론

그렇다면 신청인의 이 사건 신청은 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 결정한다.

2012. 5. 21.

재판장	판사	권순형
	판사	남효정
	판사	문중흠

목록

1. 건물

가. 1동 건물의 표시

대구 수성구

위 지상 철근콘크리트구조 평슬라브지붕 15층 공동주택(아파트)

1층 아파트 413.9442m²

2층 노인정 81.0679m²

3층 아파트 577.1942m²

4층 아파트 577.1942m²

5층 아파트 577.1942m²

6층 아파트 577.1942m²

7층 아파트 577.1942m²

8층 아파트 577.1942m²

9층 아파트 577.1942m²

10층 아파트 577.1942m²

11층 아파트 577.1942m²

12층 아파트 577.1942m²

13층 아파트 577.1942m²

14층 아파트 577.1942m²

15층 아파트 577.1942m²

나. 전유부분 건물의 표시

건물번호 15층 제1506호

구조 철근콘크리트조

면적 84.985m²

2. 대지

가. 대지권의 목적인 토지의 표시

대구 수성구 대 14581.1m²

나. 대지권의 표시

소유권 14581.1분의 40.9525 <끝>