

서 울 고 등 법 원

제 3 0 민 사 부

판 결

사 건 2014나19440 관리비

원고, 항소인 겸 피항소인

□□○○아파트재건축조합

서울

대표자 조합장 000

소송대리인 변호사 000

피고, 피항소인 겸 항소인

1. A

용인시

2. B

서울

피고들 소송대리인 법무법인 OO 담당변호사 000

제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2014. 2. 6. 선고 2013가합32517 판결

변 론 종 결 2015. 4. 17.

판 결 선 고 2015. 6. 26.

주 문

1. 제1심판결을 아래와 같이 변경한다.

가. 원고에게,

1) 피고 A은 67,810,163원과 이에 대하여 2013. 1. 18.부터 2015. 6. 26.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하고,

2) 피고 B은 33,059,084원과 이에 대하여 2013. 1. 31.부터 2015. 6. 26.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

나. 원고의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.

2. 소송 총비용 중 5%는 원고가, 나머지는 피고들이 부담한다.

3. 제1. 가. 항은 가집행할 수 있다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

피고들은 공동하여 원고에게 107,433,176원과 이에 대하여 2011. 7. 28.부터 이 사건 청구취지감축신청서 부분 송달일까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 돈을 지급하라(원고는 선택적으로 피고들에 대하여 직접 또는 ◇◇□□아파트입주자대표회의에 대한 관리규약 등에 따른 반환청구 또는 잔여재산분배청구권을 보전하기 위하여 ◇◇□□아파트입주자대표회의를 대위하여 부당이득반환, 불법행위(채권 침해)를 원인으로 한 손해배상을 청구한다).

2. 항소취지

원고: 제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소하고, 피고들은 공동하여 원고에게 93,440,150원과 이에 대하여 2011. 7. 28.부터 이 사건 청구취지감축신청서 송달일까지

는 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지는 연 20%로 계산한 돈을 지급하라.

피고들: 제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 이 부분에 관한 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고의 소유권 취득과 아파트 철거

원고는 서울 ◇◇구 OO동 *****에 있는 □□아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 재건축을 위하여 2002. 4. 25. ◇◇구청장으로부터 재건축조합설립인가를 받았고, 2011. 5. 21. 피고 A에게서, 2011. 5. 31. 피고 B에게서 그들 각각 소유 □□아파트 전 유부분의 소유권을 취득한 것을 포함하여 2011년 5월경까지 □□아파트 소유자들로부터 아파트 소유권을 모두 취득하였으며, 피고들을 포함한 입주민들이 모두 퇴거한 후인 2011년 8월경부터 이 사건 아파트 건물을 철거하기 시작하였다.

나. 피고들의 관리비예치금 등 보관

피고 A은 2010. 12. 28.부터 2011. 5. 17.까지 ◇◇□□아파트입주자대표회의(이하 '이 사건 입주자대표회의'라 한다)의 대표자로 선출되었다고 주장하면서 그 직무를 수행하였고, 2011. 7. 27. 당시 □□아파트관리사무소장에게서 □□아파트관리사무소 명의 우리은행 계좌(112-042775-**-****, 이하 '제1계좌'라 한다), 우리은행 계좌(1020-**-*****, 이하 '제2계좌'라 한다), 하나은행 계좌(136-001747-*****, 이하 '제3계좌'라 한다) 통장, 비밀번호 등을 건네받았다.

피고 B은 2011. 5. 17.부터 현재까지 자신이 이 사건 입주자대표회의의 대표자라고

주장하면서, 2011년 9월경 □□아파트관리사무소의 경리직원에게서 □□아파트관리사무소 명의 국민은행 계좌(079-25-0012-***, 이하 '제4계좌'라 하고, 제1부터 4계좌를 '이 사건 계좌'라 통칭한다) 통장 등을 건네받았다.

위와 같은 이 사건 계좌 통장 인계 당시에 이 사건 계좌에는 이 사건 입주자대표회의 소유의 관리비예치금, 장기수선충당금, 예비비(이하 각각 '이 사건 관리비예치금', '이 사건 장기수선충당금', '이 사건 예비비'라 한다)가 예금되어 있었다.

다. 피고들의 입주자대표회의 대표자 지위 부정

피고 A은 2011. 3. 11. 자신을 이 사건 입주자대표회의의 대표자로 칭하면서 이 사건 입주자대표회의 이름으로 원고를 상대로 서울중앙지방법원(2011가소74149)에 관리비청구의 소(이하 '이 사건 관련 소'라 한다)를 제기하여 2011. 12. 15. 서울중앙지방법원에서 일부 승소의 제1심판결을 선고받았다.

그러나 이에 원고가 항소하였고, 항소법원인 서울중앙지방법원은 2012. 11. 30. "피고들이 이 사건 입주자대표회의의 대표자로 적법하게 선출된 것이 아니므로, 이 사건 관련 소가 이 사건 입주자대표회의의 적법한 대표자가 아닌 자에 의하여 제기되어 부적법하다"는 이유 등으로 "위와 같은 제1심판결을 취소하고 이 사건 관련 소를 각하한다"는 판결을 선고하였다. 이에 피고 B이 이 사건 입주자대표회의의 대표자를 자칭하며 상고하였으나, 대법원(2013다539)은 2013. 4. 11. 상고기각 판결을 선고하였다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1, 2, 8, 9호증, 을 제16호증(가지번호가 있는 서증은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고들의 본안전항변과 이에 관한 판단

피고들은 먼저, 자신들이 이 사건 입주자대표회의의 대표자로서 이 사건 계좌에 입

금된 돈을 보관하고 있고 이 사건 입주자대표회의가 청산사무의 종결 시까지 존속할 뿐 아니라 원고가 이 사건 입주자대표회의에 대하여 관리비예치금, 장기수선충당금, 예비비의 반환청구권을 가지지 않으므로, 피고들 개인을 상대로 직접 또는 이 사건 입주자대표회의를 대위하여 그 반환을 청구하는 이 사건 소는 부적법하여 각하되어야 한다고 주장한다.

그러나 금전의 지급을 청구하는 소에서는 원고가 그 이행 의무의 당사자로 지적인 피고에게 당사자적격이 인정되고, 뒤에서 살펴보는 바와 같이 원고가 이 사건 입주자대표회의에 대하여 이 사건 관리비예치금, 장기수선충당금, 예비비의 반환청구권을 가지므로, 피고의 본안전항변은 모두 이유 없다.

3. 청구권의 성립

가. 관리비예치금 반환청구

1) 당사자 주장

원고는, 이 사건 아파트 공동주택관리규약(이하 '이 사건 관리규약'이라 한다) 제44조 제5항에서 관리비예치금을 해산 당시의 소유자에게 반환하도록 규정하고 이 사건 입주자대표회의가 해산한 시기인 이 사건 아파트 철거 당시 원고가 이 사건 아파트 전체의 소유자이어서 이 사건 입주자대표회의가 원고에게 관리비예치금을 반환하여야 하므로, 이 사건 관리비예치금을 법률상 원인 없이 가지고 있는 피고들은 이 사건 입주자대표회의의 피고들에 대한 부당이득반환청구권을 대위 행사하는 원고에게 이 사건 장기수선충당금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

이에 피고는, 이 사건 관리규약 제44조 제5항을 "재건축에 동의하지 않았거나 분양신청을 하지 않은 현금청산자의 경우에는 현금청산자에게, 재건축 조합원의 경우에는

재건축 조합과 조합원 사이의 관리비예치금 승계 여부에 따라 재건축 조합이나 조합원에게 각각 관리비예치금을 반환해야 하는 것"으로 해석해야 한다고 다룬다.

2) 인정 사실

원고가 이 사건 아파트 세대를 매수하기 시작할 때부터 그 철거 때까지 시행되던 이 사건 관리규약에는 관리비예치금에 관하여 다음과 같은 규정을 두고 있다.

제44조 (관리비예치금)

② 관리비예치금은 운용 중 입주자가 변경되는 경우(매도로 인하여 소유권이 변경되는 것을 말한다) 매도자와 매수자 간에 그 권리를 상계하여야 한다. 다만 매도자와 매수자가 서로 상계를 하지 않고 관리 주체에게 관리비예치금의 반환을 요구하는 경우 매수자가 관리 주체에게 납부를 완료하는 경우 매도자에게 반환할 수 있다.

⑤ 관리비예치금은 재건축 등의 사유로 입주자가 해산할 경우 해산 당시의 소유자에게 반환하여야 한다.

제50조 (관리비 등의 징수·보관·예치)

② 관리비 등은 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에서 수납 및 예치하여 관리한다.

[인정 근거] 갑 제6호증의 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단

위 인정 사실과 아래와 같은 여러 이유를 종합하여 볼 때, 이 사건 관리규약에서 관리비예치금 반환사유로 규정하는 입주자 해산 시란 결국 최종적으로 관리의 필요성이 소멸하여 관리업무가 종료되는 때, 즉 이 사건 아파트의 마지막 입주민까지 이사 가고 그에 따른 마지막 관리 업무를 모두 마쳐서 더는 관리 업무가 필요하지 않게 되는 때

를 의미하고, 그 당시의 이 사건 아파트는 소유자는 원고이었다고 봄이 타당하므로, 이 사건 입주자대표회의는 원고에게 이 사건 관리비에치금을 반환하여야 한다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 있다.

① 관리비에치금의 성격

관리비에치금이란 공동주택 공용부분의 관리와 운영에 필요한 경비를 미리 징수하여 두는 돈으로서 관리비에 대한 보증금의 성격을 가지고(주택법 제45조의2 제1항), 관리비란 공동주택의 유지·관리를 위하여 필요한 비용과 관리업무의 대가로서 관리 주체에 지급하는 돈(주택법 제45조 제1항)을 말한다. 공동주택 전유부분의 소유자가 그 소유권을 상실한 경우 관리비에치금에서 미납 관리비 등을 뺀 후 잔액을 반환받는 것이 원칙이지만(주택법 제45조의2 제2항), 아파트관리규약에서 이와 달리 정하는 것이 금지되는 것은 아니다.

② 이 사건 관리규약 제44조 제5항 규정의 "입주자가 해산할 경우"의 의미

이 사건 관리규약 제44조 제5항에서 규정하는 관리비에치금 반환사유로서 "입주자 해산"이란 관리비에치금의 목적이 소멸되어 이를 반환하여도 좋은 시기를 의미한다고 보아야 한다. 그런데 공동주택의 입주자대표회의('공동주택 관리단'의 성격을 가지는 경우를 의미한다, 이하 같다)는 비법인사단으로서 그 존립에서는 단체법에 따라 단체 전체에 대한 일률적인 규율만이 허용될 뿐이므로, 아파트 전유부분별로 개별적으로 해산한다거나 해산 시기가 여럿이 존재한다는 것은 단체법상 허용될 수 없고, 단 한 번의 일률적인 단체 해산만이 허용된다고 보아야 한다.

그리고 아파트의 마지막 입주자가 이사 가서 입주자가 더는 한 명도 존재하지 아니하고 이에 따른 마지막 관리업무까지 완료함으로써 이 사건 아파트의 공동관리 필요성

이 종국적으로 소멸하여 이 사건 관리비예치금의 목적이 소멸한다.

따라서 이 사건 아파트의 마지막 입주민이 이사 간 후 관리업무가 마지막으로 처리된 때인 2011. 9. 9.(제3계좌에 따르면 이 사건 아파트의 마지막 공과금이 2011. 9. 9. 납부되었다) 또는 그 이후로서 이 사건 아파트의 철거가 된 시점에 입주자가 해산하였고, 그 당시 이 사건 아파트의 소유자는 원고이었다.

③ 원고 소속 조합원이 아니라 원고 자신이 이 사건 아파트의 소유자로서 이 사건 관리규약이 정하는 바에 따라 이 사건 관리비예치금의 반환을 청구하는 것일 뿐이므로, 설령 피고들 주장처럼 원고 소속 조합원 중에는 이 사건 아파트의 기존 소유자가 아니고 단지 분양 신청을 한 사람이어서 이 사건 아파트의 입주자가 아닌 사람이 있다고 하더라도, 이러한 사정만으로는 위와 달리 볼 것이 아니다.

④ 설령 피고 주장처럼 이 사건 입주자대표회의가 2013. 6. 26. 관리비예치금과 장기수선충당금을 재건축을 이유로 이주한 총 228세대의 개인 입주자에게 반환하기로 결의하였다고 하더라도, 이러한 결의 내용이 이 사건 관리규약에 반할 뿐 아니라 이 사건 입주자대표회의의 적법한 구성원이 아닌 피고들이 위와 같은 결의에 참여하였으므로, 피고들 주장의 위와 같은 결의는 위법하여 무효이다.

4) 소결

이 사건 입주자대표회의는 원고에게 이 사건 관리비예치금을 반환할 의무가 있다(피고들이 이 사건 입주자대표회의의 적법한 대표자가 아님은 앞서 인정한 바와 같다. 그리고 종전 대표자의 임기 만료 후에 새로운 대표자가 적법하게 선출되지 않았다는 사정은 이 사건 입주자대표회의의 위와 같은 의무의 존속과 이행에 법적인 장애사유가 되지 않는다. 이 점은 아래에서 살펴보는 이 사건 장기수선충당금, 예비비의 반환에서

도 마찬가지다).

그리고 이 사건 입주자대표회의 적법한 대표자가 아닌 피고들은 이 사건 관리비에치금을 보유할 정당한 법률상 권한이 없으므로 그 소유자인 이 사건 입주자대표회의에 이 사건 관리비에치금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

따라서 피고들은 이 사건 입주자대표회의의 부당이득반환청구권을 대위 행사하는 원고에게 이 사건 관리비에치금을 반환할 의무가 있다.

나. 장기수선충당금 반환청구

1) 당사자 주장

원고는, 이 사건 아파트가 철거됨으로써 장기수선충당금의 목적이 소멸하여 장기수선충당금이 이 사건 아파트의 소유자인 원고에게 반환되어야 하므로, 이 사건 장기수선충당금을 법률상 원인 없이 가지고 있는 피고들은 이 사건 입주자대표회의의 피고들에 대한 부당이득반환청구권을 대위 행사하는 원고에게 이 사건 장기수선충당금을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

2) 판단

아래에서 들고 있는 여러 이유를 종합하여 보면, 원고가 이 사건 아파트의 소유권을 모두 취득하고 이 사건 아파트를 철거함으로써 이 사건 아파트 전유부분 소유자와 이 사건 입주자대표회의 사이의 장기수선충당금 위탁관계가 그 목적의 소멸로 말미암아 종료하였으므로, 이 사건 입주자대표회의는 원고에게 이 사건 장기수선충당금을 반환할 의무가 있다. 따라서 이 부분 원고 주장은 이유 있다.

① 장기수선충당금의 목적 또는 법적 성질

공동주택은 신축 이후 시간이 경과함에 따라 노후화하여 공유부분인 전기, 소화, 승

장기, 급수, 가스, 난방 등 설비와 건물 내외부 시설 등과 같은 주요 설비를 공동의 비용으로 교체나 보수하여야 한다. 그 교체·보수에 통상 큰 비용이 소요되기 때문에 장래의 교체·보수 예상 금액을 공동주택 신축 이후 매년 계속하여 전유부분 소유자로부터 일정한 비율로 징수하여 적립·보관할 필요가 있다. 이같이 공동주택 노후화로 발생하는 공동주택 주요 설비 등의 교체·보수비용에 충당하기 위하여 장기간에 걸쳐 적립한 돈을 장기수선충당금이라 한다.

장기수선충당금은 장기수선계획의 수립을 전제로 적립되고 그 용도가 장기수선계획에서 정한 바에 엄격히 제한된다. 장기수선계획은 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택 중 어느 하나에 해당하는 공동주택에서 반드시 수립해야 한다(주택법 제47조 제1항). 이를 위반하는 경우에는 과태료 부과 대상이 된다(주택법 제101조 제3항 제10호).

그리고 주택법 시행규칙 제30조 별표 5에서 규정하는 장기수선계획(별지 3 참조) 항목은 공동주택의 쾌적한 환경과 안정을 도모하고 자칫 막대한 인적·물적 피해로 이어질 수 있는 공동주택 노후화와 그로 말미암은 전유부분 소유자의 공동 손해를 예방하기 위한 것으로 강한 공공성을 가진다. 구체적으로는 건물 내외부의 안전과 미관, 전기·소화·승강기 설비, 통신·방송·보안·방범 설비, 가스·급수·배수·위생시설·환기 설비, 난방 설비, 옥외 부대시설 및 복리시설의 안전을 위한 항목들로 구성되어 있다. 이는 공동주택 자체만을 위한 것에 그치지 않고 더 나아가 그 주변의 교통안전이나 주변환경에 쾌적한 미관의 제공 등까지를 목적으로 한다고 보인다.

이와 같은 이유로 장기수선충당금은 단독주택과 달리 공동주택의 경우에 적립이 반드시 필요하고 집합건물 소유자들의 합의로 적립을 중단할 수 없으며, 그 사용도 당초

장기수선계획에서 정한 것에 엄격히 구속된다(주택법 제101조 제2항 제3호, 제3항 제12호).

② 공동주택 전유부분 소유자와 관리단 사이의 법률관계

주택법이 장기수선충당금의 징수와 적립·사용을 강제하므로, 장기수선충당금의 납부 의무자인 공동주택 전유부분의 소유자와 그 징수·관리주체인 관리단 사이의 법률관계는 금전 위탁계약의 체결이 법으로 강제된 법정 위탁관계로 보아야 한다. 따라서 장기수선충당금은 그 목적과 용도가 특정되어 관리단에 위탁된 독립재산인 만큼 그 징수·적립의 목적이 소멸하는 때에는 위탁계약관계 역시 종료하여 그 수탁자인 관리단은 위탁자인 전유부분 소유자에게 장기수선충당금을 반환할 의무가 있다.

③ 법정 위탁관계의 종료

장기수선충당금의 적립 목적·사용 범위 등에 비추어 볼 때 공동주택이 존속하는 한 장기수선충당금을 적립하는 것은 주택법에 따라 여전히 강제된다고 보아야 하므로, 장기수선충당금의 목적이 소멸하여 그에 관한 위탁관계가 종료하게 되는 사유는 그 목적이 소멸하게 되는 공동주택 멸실 또는 철거로 보아야 한다. 그리고 공동주택의 멸실·철거 전에 관리단이 먼저 해산한 경우에도 공동주택이 존속하는 한 장기수선충당금 적립의 필요성이 여전히 존속하므로 관리단의 해산에 불구하고 공동주택의 멸실·철거 전까지는 장기수선충당금을 반환할 수 없다고 보아야 한다. 따라서 공동주택이 멸실·철거된 때에 비로소 위탁자인 전유부분 소유자에게 장기수선충당금의 반환청구권이 발생한다.

④ 장기수선충당금의 반환 청구권자

장기수선충당금은 공동주택 공용부분의 공동 유지·보수가 가지는 위와 같은 필요성 또는 공공성 때문에 주택법에서 공동주택 관리단이 공동주택 전유부분 소유자에게서

이를 징수하도록 강제하는 돈이라는 점, 전유부분의 소유권이 장기간에 걸쳐 이전된 경우에 장기수선충당금을 실제로 낸 소유자와 그 돈 중 실제로 공동주택 보수·관리에 사용된 액수를 개별적으로 구분하여 환급한다는 것은 현실적으로 불가능한 점 등에 비추어 볼 때, 그 납부의무자는 공동주택 전유부분을 소유하고 있는 소유자이어야 하고, 공동주택 전유부분에 관한 소유권이 이전되는 경우에는 이미 종전 소유자가 낸 장기수선충당금에 관한 위탁자 지위 역시 새로운 소유자에게 이전하며, 종전 소유자가 이미 발생한 장기수선충당금을 내지 않았던 경우에는 새로운 전유부분 소유자가 관리단에 그 밀린 장기수선충당금을 낼 의무를 면책적으로 인수한다고 보아야 한다. 그러므로 장기수선충당금은 공동주택 멸실·철거 시의 전유부분 소유자에게 반환되어야 한다. 그리고 원고와 같은 재건축조합이 재건축을 이유로 이 사건 아파트를 철거하는 경우에도 위와 달리 볼 이유가 없다. 그 이유는, 재건축사업 추진 과정에서 재건축조합이 매도청구권을 행사하여 소유권을 취득하였든, 조합원에게서 신탁을 받아 소유권을 취득하였든, 매수하여 소유권을 취득하였든 그 취득 원인에 상관없이 관리단에 대한 관계에서는 재건축조합이 공동주택 전유부분의 소유자임은 명백하기 때문이다(재건축조합이 관리단에서 장기수선충당금을 반환받은 후에 조합원에게 이를 다시 반환할 것인지와 그 대상자는 위와 별개의 문제이다).

3) 소결

이 사건 입주자대표회의는 원고에게 이 사건 장기수선충당금을 반환할 의무가 있다. 그리고 이 사건 입주자대표회의 적법한 대표자가 아닌 피고들은 이 사건 장기수선충당금을 보유할 정당한 법률상 권한이 없으므로 그 소유자인 이 사건 입주자대표회의에 이 사건 장기수선충당금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 따라서 피고들은 이 사

건 입주자대표회의의 피고들에 대한 부당이득반환청구권을 대위 행사하는 원고에게 이 사건 장기수선충당금을 반환할 의무가 있다.

다. 예비비 반환

1) 당사자 주장

원고는, 이 사건 예비비도 이 사건 아파트나 관리비예치금 또는 장기수선충당금으로 말미암아 발생하여 이 사건 아파트의 관리비나 장기수선충당금으로 사용될 돈으로서 이 사건 아파트의 유일한 소유자인 원고에게 반환되어야 하므로, 이 사건 예비비를 법률상 원인 없이 가지고 있는 피고들은 이 사건 입주자대표회의의 피고들에 대한 부당이득반환청구권을 대위 행사하는 원고에게 이 사건 예비비를 반환할 의무가 있다고 주장한다. 한다고 주장한다.

이에 피고들은, 이 사건 예비비가 이 사건 입주자대표회의의 청산 업무에 사용될 비용이므로 원고에게 반환될 수 없다고 다툰다.

2) 인정 사실

이 사건 관리규약은 예비비에 관하여 아래와 같은 규정을 두고 있다.

제54조 (관리외 수입의 용도 및 사용절차) ① 관리비 외에 공동주체의 관리로 인하여 발생한 수입(예금이자, 연체료 수입, 부과차익 및 도로 등 부대시설의 사용료 등)은 당해 연도의 "관리외 수입"으로 회계처리한다.

② 제1항의 관리외 수입은 예산이 책정되지 아니하였거나 예측할 수 없는 지출에 충당하기 위하여 예비비로 적립하는 경우 외에는 회계연도 종료 후 장기수선충당금으로 적립한다.

③ 당해 연도의 예비비는 전년도 관리비 부과총액의 100분의 2를 초과할 수 없다.

④ 예비비를 사용하고자 할 때에는 입주자대표회의의 승인을 얻어야 하며, 사용 후에는 입주자 등이 알 수 있도록 집행내역을 지체없이 게시판과 인터넷 홈페이지 등에 공시하여야 한다.

[인정 근거] 갑 제6호증의 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단

위 인정 사실과 아래와 같은 이유를 종합하여 보면, 이 사건 예비비는 관리비예치금이나 장기수선충당금과 마찬가지로 입주자 해산과 이 사건 아파트 철거 당시 이 사건 아파트의 유일한 소유자인 원고에게 반환되어야 한다고 봄이 타당하므로, 이 부분 원고 주장은 이유 있다.

① 이 사건 관리규약 제54조 제1, 2항에 따르면 이 사건 예비비는 이 사건 아파트의 소유권에 부수하여 발생하거나 이 사건 관리비예치금 또는 장기수선충당금에 부수하여 발생하는 재원으로 마련되므로, 이 사건 아파트 소유권 또는 관리비예치금이나 장기수선충당금과 그 법률관계를 같이한다고 봄이 타당하다.

② 이 사건 관리규약 제54조 제1, 2항에 따르면, 예비비는 관리외 수입에 해당하고, 관리외 수입은 공동주택의 관리로 발생한 수입이며, 이러한 수입은 예산이 책정되지 않거나 예측할 수 없는 지출에 충당되어야 한다. 관리비와 관리비예치금은 공동주택 공용부분의 관리 목적을 위하여 입주자가 낸 돈이므로 예비비, 관리비, 관리비예치금은 모두 사용 목적이 같다.

③ 이 사건 관리비예치금과 장기수선충당금은 모두 원고에게 반환하여야 하므로 이 사건 입주자대표회의가 이에 관한 청산 업무를 처리하는 데 별다른 비용이 소요될 것

으로 보이지 않고, 그 밖에 달리 청산 업무가 남아 있다는 점에 관한 주장과 충분한 증거가 없다.

4) 소결

이 사건 입주자대표회의는 원고에게 이 사건 예비비를 반환할 의무가 있다. 그리고 이 사건 입주자대표회의 적법한 대표자가 아닌 피고들은 이 사건 예비비를 보유할 정당한 법률상 권한이 없으므로 그 소유자인 이 사건 입주자대표회의에 이 사건 예비비를 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 따라서 피고들은 이 사건 입주자대표회의의 피고들에 대한 부당이득반환청구권을 대위 행사하는 원고에게 이 사건 예비비를 반환할 의무가 있다.

4. 반환의 범위

가. 당사자 주장

원고는, 이 사건 계좌의 잔액이 관리비예치금, 장기수선충당금, 예비비 중 어느 하나에 해당하고 피고들이 법률상 권한 없이 이 사건 계좌 통장 등을 넘겨받아 이를 보유하므로, 피고들은 이 사건 계좌를 넘겨받을 당시의 잔액을 기준으로 반환하여야 한다고 주장한다.

이에 피고들은, 자신들이 이 사건 계좌를 넘겨받은 후에도 이 사건 계좌에서 계속하여 이 사건 아파트에 관한 전기·통신·난방 등 관리비와 이 사건 입주자대표회의 이름으로 제기된 민사소송 사건의 변호사 선임료를 지출하였으므로, 이러한 비용을 반환금액에서 빼야 한다고 주장한다.

나. 인정 사실

피고 A이 2011. 3. 11. 이 사건 입주자대표회의의 대표자를 자칭하며 이 사건 관련

소를 제기하여 일부 승소의 제1심판결을 선고받았으나, 그 항소법원인 서울중앙지방법원은 2012. 11. 30. "이 사건 관련 소가 부적법한 대표자에 의하여 제기되어 부적법하다"는 이유 등으로 "제1심판결을 취소하고 이 사건 관련 소를 각하하며 소송 총비용은 피고 A이 부담한다"는 판결을 선고하였다. 이에 대하여 피고 B이 이 사건 입주자대표회의의 대표자를 자칭하며 상고하였으나, 대법원(2013다539)은 2013. 4. 11. 그 상고를 기각한다는 판결을 선고하였다.

이 사건 계좌에서 2011. 7. 27. 이후 아래와 같은 입출금(단위: 원)이 있었다.

	제1계좌	제2계좌	제3계좌	제4계좌	비고
2011. 7. 27.	22,828,379	50,000,000	20,571,622	14,033,175	인수 당시의 은행 잔액
2011. 7. 28.				165,530	추가관리비 입금
2011. 7. 29.	-8,860,379			8,860,379	계좌 간 이동
2011. 7. 29.			-10,000,000	10,000,000	계좌 간 이동
2011. 8. 23.			1,795,031		2011. 8. 23.까지 관리비 추가 입금 등의 합계
2011. 9. 9.			-8,524,490		2011. 9. 9.까지 서류보관료, 수도요금, 전기료, 난방요금로 지출한 금액 총액
소계	13,968,000	50,000,000	3,842,163	33,059,084	
2012. 1. 18.			-3,003,000		이 사건 관련 소의 소송대리인 법무법인 우원에 소송비용으로 지급
2012. 5. 4.			-12,500		공증비용 지출
2012. 6. 29.				-10,000,000	이 사건 관련 소의 소송대리인 법무법인 우원에 소송비용으로 지급
2014. 6. 14.			-276,600		등기사항 증명서, 복사비용 지출

	제1계좌	제2계좌	제3계좌	제4계좌	비고
총계	13,968,000	50,000,000	550,063	15,554,885	
2014. 11. 27.	14,008,062	52,906,487	554,898	23,131,748	2011. 7. 27. 이후 은행이자 합산 후 계좌 잔액

[인정 근거] 갑 제8, 9호증, 을 제22, 25부터 30호증의 기재, 변론 전체의 취지

다. 판단

피고들이 2011. 9. 9.까지 이 사건 계좌를 보관하면서 이 사건 아파트의 관리에 관한 필요비로 서류보관료, 수도요금, 전기료, 난방요금을 지출하였다고 봄이 타당하므로, 이 부분 금액은 피고들이 반환할 금액에서 공제되어야 한다.

그러나 이 사건 관련 소송에서 피고들은 적법한 대표자가 아니라는 이유로 소송 총비용은 피고 A이 부담한다는 판결을 선고받았으므로, 이 사건 관련 소의 변호사 선임료와 이 사건 입주자대표회의가 부담할 변호사 선임료에 해당하지 않아 이 사건 예비비 등에서 공제될 수 없다. 그리고 설령 피고들 주장처럼 피고 A이 이 사건 관련 소를 제기하는 데 □□아파트 입주자들 일부의 동의를 받았더라도, 이 사건 관련 소의 제기가 부적법하다는 것은 마찬가지이다. 따라서 변호사 선임료 부분은 피고들이 반환할 금액에서 공제될 수 없다.

그리고 제1심과 항소심에서 제출된 증거들만으로는 피고들이 지출한 공증비용, 등기사항 증명서·복사 비용이 이 사건 입주자대표자회의를 위한 유익비나 필요비에 해당한다고 인정하기 부족하므로, 이 지출 금액 역시 피고들이 반환한 금액에서 공제될 수 없다.

라. 소결

피고 A은 원고에게 2011년 9월 말일 기준으로 제1, 2, 3계좌 잔액 합계 67,810,163

원(=제1계좌 13,968,000원 + 제2계좌 5,000만 원 + 제3계좌 3,842,163원)과 이 돈에 대하여 소장 부분 송달 다음 날인 2013. 1. 18.(원고는 지연손해금의 기산일을 2011. 7. 28.로 주장하지만, 이 사건 입주자대표회의가 원고에게 반환할 이 사건 관리비예치금, 장기수선충당금, 예비비는 이행기한의 정함이 없는 채권으로서 이 사건 소 제기 전에 이 사건 입주자대표회의를 상대로 그 이행청구를 적법하게 하였다고 인정할 충분한 증거가 없으므로, 이 부분 원고 주장을 받아들이지 않는다. 이는 아래에서 살피는 피고 B의 지연손해금 기산일에서 마찬가지다)부터 피고 A이 그 이행의무의 존부와 그 범위를 다툴 이유가 있다고 인정되는 이 사건의 항소심 판결 선고일인 2015. 6. 26.까지 민법에서 정한 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 20%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고 B은 원고에게 2011년 9월 말일 기준으로 제4계좌 잔액 33,059,084원과 이 돈에 대하여 소장 부분 송달 다음 날인 2013. 1. 31.부터 피고 B이 그 이행의무의 존부와 그 범위를 다툴 이유가 있다고 인정되는 이 사건의 항소심 판결 선고일인 2015. 6. 26.까지 연 5%, 그 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각해야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 정당하지 않으므로, 제1심판결을 주문과 같이 변경한다.

재판장 판사 이진만

판사 정재오

판사 장철익