

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2016다224879 손해배상(기)

원고(선정당사자), 상고인

원고(선정당사자)

피고, 피상고인 ○○○아파트 입주자대표회의

소송대리인 변호사 이규호

원 심 판 결 대전지방법원 2016. 4. 28. 선고 2015나105375 판결

판 결 선 고 2021. 4. 29.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 대전지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 후에 제출된 상고이유보충서 등의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 소액사건에서 구체적 사건에 적용할 법령의 해석에 관한 대법원 판례가 아직 없는 상황인데 같은 법령의 해석이 쟁점으로 되어 있는 다수의 소액사건이 하급심에 계

속되어 있을 뿐 아니라 재판부에 따라 엇갈리는 판단을 하는 사례가 나타나고 있는 경우에는, 소액사건이라는 이유로 대법원이 법령의 해석에 관하여 판단을 하지 아니한 채 사건을 종결한다면 국민생활의 법적 안정성을 해칠 것이 우려된다. 따라서 이와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 소액사건에 관하여 상고이유로 할 수 있는 '대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때'라는 요건을 갖추지 아니하였더라도 법령해석의 통일이라는 대법원의 본질적 기능을 수행하는 차원에서 실체법 해석·적용의 잘못에 관하여 판단할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2018. 12. 27. 선고 2015다50286 판결 등 참조).

원심판단의 전제인 구 주택법(2014. 12. 31. 법률 제12959호로 일부개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법'이라 한다) 제45조 제3항 및 동법 시행령(2014. 6. 11. 대통령령 제25381호로 일부개정되기 전의 것, 이하 '구 주택법 시행령'이라 한다) 제58조 제3항에 따라 의무관리대상 공동주택의 관리주체가 입주자 및 사용자를 대행하여 납부하는 사용료 등의 세대별부담액 산정, 징수 및 사용 방법 등에 관한 대법원 판례가 없고 하급심의 판단이 엇갈리고 있으므로, 앞서 본 법리에 따라 대법원은 원심의 이 부분 해석 및 적용의 당부에 관하여 판단할 수 있다.

2. 구 주택법 및 동법 시행령에 따르면, 공동주택은 전용부분과 공용부분으로 구분되고, 의무관리대상 공동주택의 관리주체(공동주택의 관리사무소장을 말한다. 구 주택법 제2조 제14호 가목 참조)는 전기료(공동으로 사용되는 시설의 전기료를 포함한다)를 비롯하여 입주자 및 사용자(이하 '입주자 등'이라 한다)가 납부하는 사용료 등(이하 '사용료 등'이라 한다)을 입주자 등을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 납부할 수 있다(구 주택법 제43조 제1항, 제45조 제3항 및 동법 시행령 제58조 제3항 제1호). 관리주체는 위 사용료 등을 입주자대표회의가 지정하는 금융기관에 예치하여 관리하되(구

주택법 시행령 제58조 제7항), 항목별 산출내역(세대별 부과내역은 제외하고, 사용량을 포함한다)을 다음 달 말일까지 해당 공동주택단지의 인터넷 홈페이지(인터넷 홈페이지가 없는 경우에는 해당 공동주택단지의 관리사무소나 게시판 등을 말한다)와 구 주택법 제45조의7 제1항에 따른 공동주택관리정보시스템에 공개하여야 하고(구 주택법 제45조 제4항 제2호, 동법 시행령 제58조 제8항), 위 사용료 등을 관리비 등과 통합하여 부과하는 때에는 그 수입 및 집행내역을 쉽게 알 수 있도록 정리하여 입주자 등에게 알려주어야 한다(구 주택법 시행령 제58조 제6항). 또한 공동주택의 입주자는 동별 세대수에 비례한 대표자를 선출하여 그 선출된 동별 대표자로 입주자대표회의를 구성하고 당해 공동주택의 관리방법을 결정하여야 하는데, 공동주택을 자치관리하려는 경우에는 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하여 자치관리기구를 구성하여야 하고(구 주택법 제43조 제3항, 제4항, 동법 시행령 제50조 제1항), 사용료 등의 세대별부담액 산정방법 및 징수·보관·예치·사용절차, 공동주택의 관리책임과 비용부담 등이 포함된 공동주택 관리규약을 정하여야 한다(구 주택법 제44조, 동법 시행령 제57조 제1항 제11호, 제18호). 자치관리기구는 입주자대표회의의 감독을 받고(구 주택법 시행령 제53조 제2항), 자치관리기구의 대표자이자 관리주체인 관리사무소장은 공용부분의 유지보수·안전관리, 관리비 및 사용료의 징수와 공과금 등의 납부대행, 관리규약으로 정한 사항 및 입주자대표회의에서 의결한 사항의 집행업무 등을 담당한다(구 주택법 제55조 제2항 제1호, 동법 시행령 제55조 제1항).

위와 같은 구 주택법령의 내용을 종합하면, 의무관리대상 공동주택의 입주자대표회의나 그 업무집행기관에 해당하는 관리주체는 특별한 사정이 없는 한 구 주택법령 및 관리규약이 정한 사용료 등의 세대별부담액 산정 및 징수·보관·예치·사용에 관한

납부대행 업무를 수행함에 있어 전용부분 전기사용량에 대한 납부대행액과 공용부분 전기사용량에 대한 납부대행액을 구분하여 각 납부대행액을 용도 외의 목적으로 사용하여서는 안 된다.

3. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 다음과 같은 사실 및 사정을 알 수 있다.

가. 이 사건 아파트는 구 주택법에 따른 의무관리대상 공동주택이다. 피고는 이 사건 아파트의 입주자대표회의로서 이 사건 아파트를 자치관리하여 왔다.

나. 이 사건 아파트의 관리규약(이하 '이 사건 관리규약'이라 한다)은 다음과 같이 규정하고 있다.

1) 이 사건 아파트는 입주자가 세대에서 단독으로 사용하는 공간인 전용부분과 그 외의 공용부분으로 구분되고, 전용부분은 입주자 및 사용자의 책임과 부담으로 관리하나, 공용부분은 관리주체가 관리책임을 부담하고 그 관리에 소요되는 비용은 "구 주택법 시행령 제58조 제1항(관리비), 제2항(장기수선충당금 및 안전진단 실시비용) 및 제3항(사용료 등, 다만 세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 제외한다)에 따라 관리비 등으로 부담"한다.

2) 관리주체는 사용료를 포함한 관리비 등을 목적 외의 용도로 사용할 수 없다.

3) 전기료의 세대별부담액 산정방법에 관하여, '공용시설 전기료'는 월간 실제 소요된 비용을 주택공급면적에 따라 배분하여야 하고, '세대 전기료'는 월간 세대별 사용량을 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한다. 다만 위 관리규약은 세대 전기료의 단가에 관하여는 별도로 정하고 있지 않다.

다. 한국전력공사는 이 사건 아파트에 전기를 공급하면서 2002. 7.경부터 단일계약방식에 따라 이 사건 아파트 전체 전기사용량(전용부분 전기사용량 및 공용부분 전기사

용량을 합한 사용량)을 세대수로 나눈 평균사용량을 기준으로, 이에 해당하는 한국전력 공사가 정한 주택용 고압요금단가를 적용하여 계산한 금액에 세대수를 곱하여 산출한 전력량요금과 기본요금의 합계액을 전기료로 부과하였다.

라. 원고들의 이 사건 청구 기간인 2007. 1.경부터 2014. 5.경까지 사이에, 피고는 한국전력공사로부터 부과받은 전기료 합계액에 대한 세대별부담액을 산정·징수함에 있어, 각 세대로부터 ① 세대별 전용부분 전기사용량에 한국전력공사가 정한 주택용 저압요금단가(이는 주택용 고압요금단가보다 누진구간별 액수도 크고 누진율도 더 높다)를 적용하여 산정한 액수 및 ② 승강기전기료를 징수하고, 승강기전기료를 제외한 나머지 공용부분 전기사용량에 대한 전기료(산업용 및 가로등 전기료 포함)는 별도로 징수하지 않았다(이하 '이 사건 부과방법'이라 한다).

마. 이 사건 부과방법에 따른 세대별부담액의 산정·징수 결과, 이 사건 청구기간 중 세대별부담액 합계가 한국전력공사로부터 부과받은 전기료 합계보다 적어 부족분이 발생한 기간도 있었으나 대체로 전자가 후자보다 많아 잉여금이 발생하였고, 이에 따라 피고의 재무제표 중 가수금잔액명세서에는 2012. 8.에 '전기료 차액분' 항목으로 '당월 3,506,380원'이 기재되어 있고 2013. 12.에 '수도료 차액분(공동전기료 차액분)' 항목으로 '전월 잔액 10,169,630원이 있었는데 당월 1,903,200원을 지출하였고 1,638,810원의 잉여금이 추가발생하여 잔액이 9,905,240원이 되었다'는 취지가 기재되어 있다.

바. 피고가 이 사건 부과방법에서 세대별부담액 산정에 적용한 주택용 저압요금단가는 한국전력공사가 단일계약방식에 적용한 주택용 고압요금단가에 비하여 고액이고 누진율도 높으므로, 피고가 이 사건 청구기간 동안 이 사건 부과방법에 따라 산정한 세대별부담액의 합계는 전체 전용부분 전기사용량에 대한 한국전력공사의 부과액수를 초

과하고 그 초과분은 전용부분 전기사용량이 많은 세대가 부담한 전기료에서 주로 발생한다.

4. 위와 같은 사실관계 및 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴본다.

가. 이 사건 아파트의 관리주체는 공용부분 관리에 소요되는 비용을 총당함에 있어 용도별로 관리비, 장기수선충당금 및 사용료 등으로 구분하고, 사용료는 공용부분에 관한 것과 전용부분에 관한 것으로 구분하여 세대에서 개별적으로 사용하는 사용료는 공용부분 관리에 소요되는 비용에서 제외함으로써, 각 비용별 용도의 목적에 반하지 않도록 하여야 한다.

한국전력공사로부터 단일계약방식으로 전기료를 부과받은 이 사건에서 피고가 전기료의 세대별부담액을 산정·징수함에 있어서는 한국전력공사로부터 부과받은 금액을 단일계약방식의 계산방법대로 역산함으로써 공용부분 전기사용량에 대한 납부대행액과 전용부분 전기사용량에 대한 납부대행액을 구분하여, 전자는 주택공급면적에 따라 배분하고, 후자는 한국전력공사의 전기공급약관에 따라 산정한 세대별 사용량 등을 기준으로 세대별 합리적인 단가를 적용하여 배분하여야 한다고 봄이 타당하다.

나. 그런데 피고는 전용부분 전기사용량에 한국전력공사가 정한 주택용 저압요금단가를 적용하여 이에 대한 세대별부담액을 과다징수한 후 그 잉여금을 전용부분 전기사용량에 대한 납부대행액과는 그 목적 및 성격을 비롯하여 관리책임주체와 비용부담채원을 달리하는 공용부분 전기사용량에 대한 납부대행액에 충당하였다. 이로 인하여 원고(선정당사자) 및 선정자들은 이 사건 청구기간 중 이 사건 관리규약에 따른 정당한 부담액을 초과하여 전기료를 부담함으로써 손해를 입었다고 볼 여지가 크다.

다. 따라서 원심으로서 위와 같은 사정들을 고려하여 원고(선정당사자) 및 선정자

들이 이 사건 청구기간 중 이 사건 관리규약에 따라 부담하여야 할 정당한 부담액과 실제 부담액의 차액이 존재하는지에 관하여 더 심리한 후 피고가 세대별부담액을 산정·징수·사용하면서 구 주택법령과 이 사건 관리규약에 따른 의무를 위반하였는지 여부 및 원고(선정당사자)와 선정자들의 손해가 발생하였는지 여부를 살펴보아, 그에 따라 피고의 손해배상책임이 성립하는지를 판단하였어야 한다.

5. 그럼에도 판시와 같은 이유만으로 피고가 이 사건 부과방법을 적용하여 원고(선정당사자) 및 선정자들로부터 전용부분 전기료를 초과징수한 후 초과징수된 금액을 공용부분 전기료에 충당함으로써 원고(선정당사자) 및 선정자들에게 손해가 발생하였고 이에 따라 피고가 손해배상책임을 부담한다는 취지의 원고(선정당사자)의 청구를 배척한 원심판단에는 구 주택법령에 따른 사용료 등 납부대행액의 성격 및 이에 따른 세대별부담액 산정, 징수 및 사용 방법에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유는 이유 있다.

6. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            노정희

주 심            대법관            박상욱

대법관      안철상

대법관      김상환



(별지 생략)