

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2018다38607(반소) 손해배상(기)  
반소원고, 상고인 반소원고 1 외 1인  
소송대리인 변호사 김정일  
반소피고, 피상고인 ○○○○○운영위원회  
소송대리인 법무법인 명경  
담당변호사 신상훈 외 3인  
원 심 판 결 대전고등법원 2018. 6. 21. 선고 2015나2407(반소) 판결  
판 결 선 고 2021. 9. 16.

주 문

상고를 모두 기각한다.  
상고비용은 반소원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안 개요

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 반소피고는 지하 2층, 지상 10층 규모의 집합건물인 '△△△△△△'(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 구분소유자들로 구성된 관리단이다.

반소원고들은 이 사건 건물 중 지하 1층 (호수 생략)인 이 사건 점포를 1/2지분씩 공유하며 2008년경부터 2013. 1.경까지 사우나와 헬스장을 운영하였다.

나. 반소피고는 2006. 8. 20. 관리규약을 제정하고 2012. 4. 16. 관리규약을 개정하였다. 제정된 관리규약 제17조 제1항은 상가 건물의 소유자 등이 관리비를 납부하지 않거나 관리비를 2회 계속 연체한 때 관리주체의 단전·단수조치와 법적 소송에 이의를 제기하지 않는다고 정하고 있다. 개정된 관리규약 제17조 제5항은 관리주체가 독촉장을 발부한 후 관리비에 포함된 사용료 등을 체납한 소유자 등에 대하여 전기 공급을 중단하는 조치를 할 수 있다고 정하고 있다.

다. 반소피고는 2012. 3. 28. 반소원고들을 상대로 2008. 8. 29.부터 2012. 3. 21.까지 관리비 합계 73,400,116원과 그 지연손해금의 지급을 청구하는 지급명령을 신청하였다. 지급명령 사건은 반소원고들이 이의신청을 하여 대전지방법원 2012가단28681호 체납 관리비 사건으로 이행되었고, 2012. 9. 13. 다음과 같이 조정이 성립하였다. 반소원고들은 연대하여 반소피고에게 2012. 8. 사용분까지 관리비 68,653,307원을 지급하되, 2012. 9. 28.까지 10,000,000원, 2012. 10. 31.까지 58,653,307원을 각 지급한다. 만일 반소원고들이 이를 지급하지 않을 경우 기한과 분할의 이익을 상실하고 미지급액 전액과 지급 기한 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 지연손해금을 가산하여 지급한다.

반소피고는 2012. 11. 28.부터 2013. 1. 24.까지 반소원고들에게 9차례에 걸쳐 내용 증명을 보냈다. 조정조서에 따라 반소원고들이 2012. 10. 31.까지 지급해야 하는 관리비 58,653,307원과 그 지연손해금, 2012년 10월부터 12월까지 관리비를 지급하지 않으

면 이 사건 점포에 단전조치를 하겠다는 내용이다.

반소원고들이 관리비를 지급하지 않자 반소피고는 2013. 1. 30. 이 사건 점포에 단전 조치를 하였다. 반소피고가 2012. 10.경부터 2014. 12.경까지 반소원고들에게 부과한 관리비는 합계 96,331,562원이다.

라. 반소피고는 관리비의 지급을 청구하는 본소를 제기하였다가 원심에서 본소를 취하하였다. 반소원고들은 단전조치가 위법하다는 이유로 손해배상을 청구하는 반소를 제기하였다.

## 2. 단전조치의 적법 여부

가. 집합건물의 관리단 등 관리주체가 단전조치를 하기 위해서는 법령이나 규약 등에 근거가 있어야 하고, 단전조치의 경위, 동기와 목적, 수단과 방법, 입주자가 입게 된 피해의 정도 등 여러 사정을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성이 있어야 한다(대법원 2006. 6. 29. 선고 2004다3598, 3604 판결, 대법원 2015. 2. 26. 선고 2012다76713, 76720 판결 참조).

단전조치에 관하여 법령이나 규약 등에 근거가 없거나 규약이 무효로 밝혀진 경우 단전조치는 원칙적으로 위법하다. 다만 관리주체나 구분소유자 등이 규약을 유효한 것으로 믿고 규약에 따라 집합건물을 관리하였는지, 단전조치를 하지 않으면 집합건물의 존립과 운영에 심각한 지장을 초래하는지, 구분소유자 등을 보호할 가치가 있는지 등을 종합하여 사회통념상 허용될 만한 정도의 상당성을 인정할 만한 특별한 사정이 있다면 단전조치가 위법하지 않다.

나. 원심은 관리규약이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에서 정한 관리단집회의 결의 요건을 갖추지 못하고 제정·개정되어 무효이나, 단전조치가 사회통념상 허

용될 만한 정도의 상당성을 벗어난 위법한 행위라고 보기 어렵다는 이유로 반소 청구를 받아들이지 않았다.

(1) 반소원고들은 2008. 8.경부터 단전조치가 있을 때까지 장기간 수천만 원의 관리비를 체납하였다. 반소피고는 반소원고들을 상대로 관리비를 청구하는 소를 제기하는 등 관리비를 지급받기 위해 오랜 기간 여러 방안을 강구하였다. 그러나 반소원고들은 조정이 성립한 다음에도 관리비를 지급하지 않았다. 반소원고 1은 2012. 12. 28. 반소피고와 2013. 1. 28.까지 관리비를 납부하기로 합의하였으나 이를 이행하지 않았다.

(2) 2010년과 2011년 이 사건 점포의 관리비 중 전기요금이 61.3~83.5%로 가장 큰 비중을 차지하고, 이는 건물 전체 전기요금의 약 9~20%에 해당한다. 반소피고는 반소원고들로부터 관리비를 지급받지 못해 한국전력공사에 2012년 11월과 12월 전기요금 합계 72,779,600원을 납부하지 못하였다. 한국전력공사는 2012. 12. 3. 전기요금의 지급을 청구하는 지급명령을 신청하였고, 2013. 1. 9. 전기요금을 2013. 1. 25.까지 납부하지 않을 경우 전기사용계약을 해지한다는 예고서를 보냈다. 반소피고는 반소원고들로부터 관리비를 지급받고 구분소유자들과 입주민들의 공동이익을 보호하기 위해 단전조치를 하였다.

(3) 반소피고 운영위원회는 2012. 4. 30. 반소원고들의 관리비에 대한 대책을 논의하였고, 2012. 5. 7. 관리용역을 맡은 주식회사 유일종합관리에 이 사건 점포에 대한 단전조치를 요구하기로 결의하였으며, 2012. 7. 27. 이 사건 점포에 단전조치를 하고 구분소유자들에게 협조를 요청하기로 결의하였다. 반소피고는 2012. 12.경 단전조치에 관하여 구분소유자 또는 입주민 중 76% 정도의 동의를 받았다.

(4) 반소피고는 2012. 11. 28.부터 2013. 1. 24.까지 9회에 걸쳐 반소원고들에게 단전

조치와 그 일시를 예고하였다. 반소피고의 대표자는 증별 대표들과 함께 이 사건 점포의 출입문이 잠기고 불이 꺼져 영업이 종료되었음을 확인한 다음 2013. 1. 30. 00:30 옥상 변전실에서 단전조치를 하였다.

(5) 관리규약이 관리단집회의 결의 요건을 갖추지 못하여 무효이나, 반소원고들을 포함한 구분소유자들이 관리규약이 제정된 때부터 이 사건 소송에 이르기까지 그 효력에 대해 의문을 제기하지 않고 유효한 관리규약으로 인식하였다. 반소피고는 관리규약에 기초하여 이 사건 건물을 관리하였다.

다. 원심판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 관리규약이 무효라고 하더라도 단전조치가 불법행위에 해당하지 않는다고 판단한 것은 위에서 본 법리에 따른 것으로 정당하다. 원심판결에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않고 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 불법행위에 관한 법리오해, 이유불비, 이유모순 등의 잘못이 없다.

### 3. 단전조치와 손해 사이의 인과관계

원심의 이 부분 판단은 가정적·부가적 판단으로서, 위에서 본 바와 같이 단전조치가 불법행위에 해당하지 않는다고 한 원심판결이 정당한 이상 위와 같은 가정적·부가적 판단의 당부는 판결에 영향을 미치지 않는다. 따라서 이 부분 상고이유는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 받아들이지 않는다.

### 4. 결론

반소원고들의 상고는 이유 없어 이를 모두 기각하고 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노정희

주    심      대법관      김재형

                  대법관      안철상

                  대법관      이흥구