

서울고등법원

제 14 - 2 민사부

판 결

사 건 2025나206374 관리비

원고, 피항소인 [별지 1] 원고들 명단 기재와 같다 (이학률 외 39인) .

원고들 소송대리인 변호사 이동희

피고, 항소인 1. 등명종합건설 주식회사

대표이사 김해현

2. 등명산업개발 주식회사

대표이사 안택순

피고들 주소 서울 강서구 강서로 466, 제4층 제402호 (등촌동, 우

리 벤처타운)

피고들 소송대리인 법무법인 백양

담당변호사 안정은, 이정도

제 1 심판 결 서울남부지방법원 2025. 1. 23. 선고 2023가합102572 판결

변론 종결 2025. 9. 18.

판결선 고 2025. 11. 13.

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고들의 피고 등명종합건설 주식회사에 대한 소 중 2025. 3.분 이후의 관리비채무 부존재확인 청구 부분 및 피고 등명산업개발 주식회사에 대한 소 중 관리비채무 부존재확인 청구 부분을 모두 각하한다.
3. 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각한다.
4. 소송 총비용은 원고들이 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

선택적으로, [별지 2] 표 '원고명' 란 기재 각 원고들의 피고들에 대한 2025. 1. 10.부터의 [별지 3] 목록 기재 부동산의 공용부분에 관한 각 관리비채무는 [별지 3] 목록 기재 부동산의 전체 공용부분 관리비에서 각각 [별지 2] 표의 '전체 전유부분 면적 대비 각 호실별 전유부분 면적비율' 란 기재 비율을 곱하여 계산한 금액을 초과하여서는 존재하지 아니함을 확인한다. 또는 피고들은 이 사건 제1심 변론종결일 다음 날부터 [별지 2] 표 각 '원고명' 란 기재 원고들에게 각각 [별지 3] 목록 기재 부동산에 대한 전체 공용부분 관리비에 [별지 2] 표의 '전체 전유부분 면적 대비 각 호실별 전유부분 면적 비율' 란 기재 비율을 곱하여 계산한 금액을 초과하는 공용부분 관리비를 부과하여서는 아니된다.

### 2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 제1심판결문 해당 부분을 아래와 같이 수정하는 것 외에는 제1심판결 이유 중 제1항 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다 (약어는 포함하되, 별지 1 표는 이 판결의 [별지 2] 표로, 별지 2 목록은 이 판결의 [별지 3] 목록으로 각 대체한다) .

〈수정하는 부분〉

○ 제7면 제10-11행의 "피고 등명중합건설로부터 이 사건 집합건물의 관리업무를 위탁받아"를 "피고 등명중합건설과 사이에 피고 등명산업개발이 피고 등명중합건설로부터 이 사건 집합건물의 관리업무를 위탁받는 내용의 계약 (이하 '이 사건 관리위탁계약'이라 한다) 을 체결하고"로 고친다.

○ 제7면 제12행 아래에 다음의 내용을 추가한다.

『3) 원고들은 피고 등명중합건설과 사이에 이 사건 집합건물의 지상층에 있는 [별지 2] 표 '소유 부동산' 란 기재 해당 호실에 관하여 분양계약 (이하 '이 사건 분양계약'이라 한다) 을 체결하였는데 (다만 순번 38 내지 40은 이종원) , 그중 이 사건과 관련된 내용은 아래와 같다.

분양계약서
제15조 (관리 및 시설물의 유지보수)
⑤ 입점지정일 이후에는 "을 (이 사건 구분소유자들, 이하 동일) "이 분양목적물을 관리함을 원칙으로 하며 조속한 시일 내에 자치관리위원회를 구성하여 자치관리한다. 단, 자치관리위원회 구성 전까지는 "을"은 건물관리자 선정 등 시설관리 전반에 관한 모든 업무를 "갑 (피고 등명중합건설, 이하 동일) "에게 위임하며 "갑"은 입점지정일 이전에 건물관리자를 선정한다. "갑"의 수임관리기간은 입점지정일로부터 2년으로 하며 건물 관리자를 선정하여 시행한다. 관리비, 수선유지비, 특별수선충당금 및 공동

시설의 유지·관리에 필요한 제부담금 등은 "을"의 부담으로 하며 세부사항은 별도 관리계약서에서 정하는 바에 따른다.

⑥ 입점자는 "갑"이 정하는 관리규정이나 입점 후 편성된 자치관리위원회가 정하는 관리규정을 준수할 의무를 지닌다.

⑩ 지상층 공용부분 일반관리비는 지상층 구분소유자가 부담하고 지하층 공용부분 일반관리비는 지하층 구분소유자가 부담한다 (지하 설비시설물 공동부담으로 한다W

』

○ 제8면 제6행부터 제11행까지를 다음과 같이 고친다.

『다. 이 사건 집합건물 관리단의 관리인 선임

1) 이 사건 집합건물이 준공된 이후로도 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (이하 '집합건물법'이라 한다) 제24조가 정한 절차에 따른 관리인이 선임되지 않았는데, 이 사건 소송 계속 중인 2024. 11.경 피고 등명중합건설이 서울남부지방법원에 2024비합100195호로 이 사건 집합건물의 임시관리인 선임 신청을 하였고, 위 법원은 2024. 12. 31. 천정환 변호사를 임시관리인으로 선임하는 결정을 하였다.

2) 임시관리인 천정환 변호사는 2025. 3. 11. 관리인 선임 및 관리 규약 제정 안건을 목적으로 한 관리단 집회 소집을 통지하였고, 2025. 3. 22. 개최된 관리단 집회에서 구분소유자 과반수 및 의결권의 각 과반수의 찬성 (구분소유자 82명 중 44명, 의결권 구분소유 지분 17,541.91m<sup>2</sup> 중 15,431.15m<sup>2</sup> 득표) 으로 이병우가 이 사건 집합건물의 관리인으로 선임되었으나, 관리규약 제정의 건에 대하여는 집합건물법 제29조에 따른 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성을 얻지 못하여 (구분소유자 82명 중 33명, 의결권 구분소유 지분 17,541.91m<sup>2</sup> 중 14,805.97m<sup>2</sup> 득표) 부결되었고, 현재까지 이 사건 집합건물의 관리규약은 제정되지 않고 있다.

라. 원고 이종원의 사망으로 인한 상속 및 소송수계

원고 이종원은 이 사건 집합건물 중 제519호에 관하여 2018. 10. 5. 소유권이전등기를 마쳤는데 이 사건 소송 계속 중인 2025. 1. 9. 사망하여 그 배우자인 원고 김차숙이 3/7 지분, 원고 이병철, 이병욱이 각 2/7 지분에 관하여 망 이종원의 재산상 권리의무를 공동상속하고 이 사건 소송절차를 수계하였다.

[인정근거 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 4, 7, 15, 21, 38, 39, 41, 42호증 (가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음) 의 각 기재, 변론 전체의 취지]

## 2. 원고들의 주장 요지

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 제1심판결문 제8면 제20행 및 제9면 제3행의 "이 사건 변론종결일"을 "제1심 변론종결일"로, 제8면 끝 행의 "별지 1 표"를 "[별지 2] 표"로 각 고치는 이외에는 제1심판결 이유 중 제2항 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 따라 이를 그대로 인용한다.

## 3. 채무부존재확인 청구에 관한 판단

### 가. 본안전항변에 관한 판단

#### 1) 본안전항변의 요지

가) 원고들은 이미 납부한 관리비의 부당이득반환을 구하거나, 이 사건 집합건물의 규약을 제정하여 관리비 분담 비율을 명확히 정함으로써 관리비 분담 비율 등에 관한 원고들의 권리나 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 해소할 수 있다. 따라서 원고들의 채무부존재확인 청구는 원고들의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단이라고 볼 수 없어 그 확인의 이익이 없다.

나) 2024. 12. 31. 이 사건 집합건물의 임시관리인으로 천정환 변호사가 선임되고, 2025. 3. 22. 새로운 관리인으로 이병우가 선임됨으로써 이 사건 집합건물 관리단의 관

리가 개시되었고, 이에 따라 피고들은 2025. 1. 이후 이 사건 집합건물의 관리 및 관리비 부과·징수 권한을 상실하였다. 원고들의 이 사건 소는 법률관계의 당사자가 아닌 자를 상대로 제기한 것으로서 당사자적격이 흠결되었을 뿐만 아니라, 원고들의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단이라고 볼 수 없어 그 확인의 이익이 없다.

## 2) 판단

### 가) 관련 법리

(1) 확인의 소에 있어서는 권리보호요건으로서 확인의 이익이 있어야 하고 확인의 이익은 확인판결을 받는 것이 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험을 제거하는 가장 유효적절한 수단일 때에 인정되는 것이므로, 확인의 소에 있어서는 원고의 권리 또는 법률상의 지위에 불안·위험을 초래하고 있거나 초래할 염려가 있는 자가 피고로서의 적격을 가진다(대법원 2007. 2. 9. 선고 2006다68650, 2006다68667 판결 등 참조).

(2) 구 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(2020. 2. 4. 법률 제16919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 집합건물법'이라 한다) 제9조의3 제1항은 "분양자는 제23조 제1항에 따른 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다."라고 정한다. 그런데 집합건물의 관리단이 실제로 조직되지 아니한 상태에서 구분소유자 중의 1인인 건축주가 주체가 되어 관리업체를 통하여 구분소유 건물을 사실상 관리하여 왔다면 그것을 바로 관리단에 의한 자치적 관리로 볼 수는 없고, 관리단이 성립한 후 자치관리를 위한 조직을 정비하지 못하여 실제로 건축주로부터 관리권을 넘겨받아 자치관리를 개시하지 못한 채 여전히 건축주가 주체

가 되어 구분소유 건물을 관리하였다면, 건축주가 관리하던 기간 동안에 구분소유 건물의 관리에 관한 권한 및 책임은 건축주에게 귀속되는 것이지 관리단에 귀속되는 것은 아니다 (대법원 1996. 12. 10. 선고 96다12054 판결 등 참조) .

(3) 관리인이 선임되어 관리단의 집합건물에 대한 관리가 개시되면, 구 집합건물법 제9조의3에 따라 집합건물을 관리하던 분양자는 그때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하게 되고, 관리단이 집합건물법에서 부여받은 관리권한을 행사할 수 있게 된다. 분양자가 집합건물을 관리하면서 형성된 관리업무에 관한 법률관계가 새롭게 관리를 개시하는 관리단에 당연히 승계되는 것도 아니므로 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리업자는 특별한 사정이 없는 한 그러한 관리위탁계약의 효력을 관리단에게 주장할 수 없다. 분양자와 관리위탁계약을 체결한 위탁관리회사는 분양자가 집합건물을 관리하는 기간 동안 위탁받은 관리업무를 수행할 수 있을 뿐이고, 관리단이 관리를 개시한 이후에는 더 이상 관리비 징수 등 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 수 없다 (대법원 2022. 6. 30. 선고 2020다229192, 229208 판결 참조) .

#### 나) 피고 등명중합건설에 대한 소에 관한 판단

##### (1) 2025. 3.분 이후의 관리비채무 부존재확인 청구 부분

2025. 3. 22. 개최된 이 사건 집합건물의 관리단 집회에서 이병우가 이 사건 집합건물의 관리인으로 선임된 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거, 을 제43, 44, 54, 55호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, 이병우가 관리인으로 선임된 다음 피고들에게 관리업무의 인수인계를 요구하는 한편, 2025. 5. 13. 강서세무서장으로부터 관리인 이병우를 대표자로 하는 관리단 명의의 고유번호를 발급받고, 기존 피고 등명산업개발 명의 관리비 계좌 2개를 관리단 명의로 변경한 사실, 이 사건 집합건물

의 2025. 3.분부터의 관리비 고지서에는 관리단 명의의 관리비 계좌번호가 기재되어 있고, 관리비 부과내역서의 결재란에 이병우의 서명·날인이 되어 있는 사실을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 이 사건 집합건물 관리단의 관리인으로 선임된 이병우가 이 사건 집합건물의 실질적인 관리행위를 하고 있는 것으로 평가할 수 있으므로, 이병우가 관리인으로 선임된 2025. 3. 22.경부터는 이 사건 집합건물 관리단의 관리가 개시되었다고 할 것이다. 따라서 분양자인 피고 등명종합건설은 구 집합건물법 제9조의3에 따라 그때에 관리비 징수권한을 포함한 관리권한을 상실하였다고 할 것이므로, 피고 등명종합건설이 원고들의 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비와 관련한 권리 또는 법률상의 지위에 불안·위험을 초래하고 있다거나 초래할 염려가 있다고 보기 어렵다. 그렇다면 원고들의 피고 등명종합건설에 대한 채무부존재확인 소 중 2025. 3.분 이후 쟁점 금액 초과 관리비채무의 부존재확인 청구 부분은 피고 등명종합건설에 확인을 구할 이익이 인정되지 않아 부적법하다. 이 부분 피고 등명종합건설의 본안전항변은 이유 있다.

(2) 2025. 2.분까지의 관리비채무 부존재확인 청구 부분

이병우가 이 사건 집합건물의 관리인으로 선임되기 전에는 분양자인 피고 등명종합건설이 이 사건 집합건물에 대한 관리 권한을 가지고 있었음은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정, 즉 피고 등명종합건설이 이 사건 집합건물의 관리업무를 수행함으로써 취득한 관리비채권은 피고 등명종합건설에 그대로 귀속되는 것이고, 관리단의 관리 개시만으로 관리비채권이 관리단에게 당연히 승계된다고 보기는 어려운 점, 원고들은 피고



등명종합건설에 대하여 쟁점 금액을 초과하는 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비 채무를 부담하지 아니한다는 취지로 주장하고 있는 반면, 피고 등명종합건설은 2025. 2.분까지 원고들에게 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비를 부과하였고, 이 사건 소송 진행과정에서도 관리비 부과가 정당하다고 주장하고 있는 점, 원고들이 이 사건 집합건물의 관리단 집회를 개최하여 관리비 분담 비율에 관하여 명확히 정한 관리규약을 제정함으로써 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비 분담 비율에 관한 분쟁을 종결하는 것이 사실상 가능하다고 하더라도, 이 사건 집합건물의 관리규약이 현재까지 제정되지 않은 이상 관리규약이 실제 제정되기 전까지는 공용부분 관리비채무 분담과 관련하여 원고들과 피고 등명종합건설 사이에 분쟁의 소지가 있는 점 등에 비추어 보면, 2025. 2.분까지의 이 사건 집합건물 공용부분 관리비 채무 분담 범위에 관한 원고들의 법률상의 지위에 현존하는 불안·위험이 있다고 할 수 있다.

따라서 원고들의 피고 등명종합건설에 대한 2025. 2.분까지의 쟁점 금액 초과 관리비채무 부존재확인 청구 부분은 확인의 이익이 인정된다. 이 부분 피고 등명종합건설의 본안전항변은 이유 없다.

다) 피고 등명산업개발에 대한 소에 관한 판단

앞서 본 바와 같이, 이병우가 이 사건 집합건물 관리단의 관리인으로 선임된 2025. 3. 22.경부터는 이 사건 집합건물 관리단의 관리가 개시되었는데, 이 사건 집합건물 관리단이 관리를 개시한 이후 이 사건 관리위탁계약을 그대로 승계하기로 하였다거나 피고 등명산업개발과 사이에 이 사건 집합건물에 관한 관리위탁계약을 새롭게 체결하였다는 등의 사정을 찾아보기 어려운 이상, 관리단의 관리가 개시된 2025. 3. 22.경에는 이 사건 관리위탁계약이 종료되었다고 할 것이고 (관리인 이병우가 피고들에게

관리업무의 인수인계를 요구한 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고 등명산업개발 역시 이 사건 관리위탁계약이 관리인 선임으로 종료되었음을 자인하고 있다), 이로써 위탁관리 회사인 피고 등명산업개발은 원고들의 관리비채무 발생시기와 관계없이 원고들에 대하여 관리비를 청구할 수 있는 권한을 상실하였다고 할 것이다. 그렇다면 피고 등명산업 개발은 원고들의 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비 납부와 관련한 권리 또는 법률 상의 지위에 불안·위험을 초래하고 있거나 초래할 염려가 있는 자로 볼 수 없으므로, 원고들의 피고 등명산업개발에 대한 소 중 관리비채무 부존재확인 청구 부분은 확인의 이익이 없다. 따라서 피고 등명산업개발의 이 부분 본안전항변은 이유 있다.

#### 나. 본안에 관한 판단 (피고 등명종합건설에 대하여)

##### 1) 관련 법리

관리규약이나 관리단, 관리인 등이 제대로 갖춰지지 않은 집합건물의 구분소유자들이 개별적인 계약을 통해 제3자에게 건물관리를 위탁한 경우, 구분소유자와 제3자 사이의 법률관계는 당사자가 체결한 계약의 내용에 따라 정해지고, 특별한 사정이 없는 한 집합건물법상 관리단 또는 관리인에 관한 규정이 적용되지 않는다. 집합건물법 제17조는 집합건물의 구분소유자에게 전유부분의 면적 비율에 따라 공용부분에 대한 관리의무가 귀속된다는 원칙을 규정한 것일 뿐, 구분소유자가 제3자와 개별적인 계약을 통해 관리방식을 선택하고 그에 따른 비용부담과 정산방법 등을 구체적으로 정하는 것을 제한하는 규정이 아니다 (대법원 2021. 9. 30. 선고 2020다295304 판결 참조) .

##### 2) 구체적 판단

앞서 든 증거, 을 제3, 5, 29, 33, 34, 37, 50, 51호증의 각 기재, 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 피고 등명종합건설이

이 사건 집합건물 공용부분의 관리비 중 75%가량을 원고들을 포함한 상가 부분 구분 소유자들에게 부과하고 나머지 25%가량을 주차장 부분의 구분소유자인 피고 등명종합 건설에 부과한 것은 이 사건 집합건물의 공용부분의 단위면적당 이용자의 수와 이용 시간 및 이용형태 등에 비추어 보았을 때 객관성이나 합리성을 현저히 결여한 것으로 볼 수 없으므로, 원고들은 피고 등명종합건설에게 2025. 1. 10.부터 2025. 2.분까지의 위 피고가 부과한 비율에 따른 공용부분의 관리비를 지급할 의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

가) 구 집합건물법 제9조의3 제1항은 "분양자는 제23조 제1항에 따른 관리단이 관리를 개시할 때까지 선량한 관리자의 주의로 건물과 대지 및 부속시설을 관리하여야 한다."라고 정하고 있고, 이 사건 분양계약 제15조 제5항은 " (이 사건 집합건물의) 자치관리위원회 구성 전까지는 '을 (이 사건 구분소유자들) '은 건물관리자 선정 등 시설관리 전반에 관한 모든 업무를 '갑 (피고 등명종합건설) '에게 위임하며 '갑'은 입점지정일 이전에 건물관리자를 선정한다."라고 규정하고 있다. 위와 같은 관련 법령 및 원고들과 피고 등명종합건설 사이의 이 사건 분양계약 내용을 종합하여 보면, 이 사건 집합건물의 관리인이 선임되어 관리단의 관리가 개시되기 전까지 피고 등명종합건설은 이 사건 집합건물의 분양자 내지 분양계약의 상대방으로서 이 사건 집합건물에 대한 관리 권한을 가지고, 공용부분에 대한 관리비에 관하여 그 부담의무자인 원고들에게 이를 청구할 수 있다.

나) 이 사건 분양계약은 관리단의 관리가 개시되기 전까지 이 사건 구분소유자들이 이 사건 집합건물의 관리를 피고 등명종합건설에 위임하는 계약으로서 피고 등명종합건설이 이 사건 집합건물에 대한 관리권한을 갖는 동안 이 사건 구분소유자들과 피

고 등명종합건설 사이의 법률관계를 규율하는 기준이 된다고 할 것이다. 그런데 위 계약 제15조 제7항은 이 사건 집합건물 공용부분 관리비 부과기준에 관하여 "지상층 공용부분 일반관리비는 지상층 구분소유자가 부담하고, 지하층 공용부분 일반관리비는 지하층 구분소유자가 부담한다 (지하 설비시설물 공동부담으로 한다) ."라고 정하고 있다. 위 조항의 문언 내용, 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비가 전체 공용부분 관리비 중 75%가량이 상가 부분 구분소유자들에게, 25%가량이 주차장 부분 소유자인 피고 등명종합건설에 부과되어 왔던 점 등을 종합하여 보면, 위 조항은 이 사건 집합건물 전체를 통틀어 구분소유자들이 소유하는 전용면적에 따라 공용부분 관리비를 나누는 대신, 각 층의 구분소유자들이 자신이 주로 사용하는 공용부분의 유지·관리비만 부담하도록 하려는 것으로, 공용부분의 실제 사용관계에 따라 관리비를 부과하고자 하는 일음의 기준을 제시한 것으로 볼 수 있다.

다) 이와 같이 이 사건 구분소유자들과 이 사건 집합건물의 분양자인 피고 등명종합건설 사이에 실제 이용형태에 따라 관리비를 부담하기로 약정한 경우에도 원고들이 주장하는 바와 같이 집합건물법 제17조가 우선하여 적용될 수는 없다. 왜냐하면 이는 계약 당사자의 의사에 반할 뿐만 아니라, 이 사건과 같이 집합건물이 상가 부분과 주차장 부분으로 구분되어 공용부분의 단위면적당 이용자의 수와 이용시간 및 이용형태 등이 현저히 다름에도 불구하고 이러한 사정을 반영하지 아니한 채 단순히 전유부분의 면적비율에 따라 공용부분 관리비를 산정하게 되면 주차장 구분소유자에게 지나치게 불리하여 부당할 수 있기 때문이다.

라) 이 사건 집합건물은 집합건물이기는 하나 상가 부분의 전유면적 합계가 4,749.59m<sup>2</sup>로서 총 전유면적의 27.07%에 불과하고, 주차장 부분의 전유면적 합계가

12,791.96m<sup>2</sup>로서 총 전유면적의 72.92% 정도를 차지하는 점, 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비는 일반관리비 (용역비 등), 청소비, 소독비, 승강기유지비, 수선유지비, 보험료, 전기사용료, 수도사용료, 열요금 (난방비) 으로 구성되는데, 주차장은 상대적으로 단순한 관리로도 그 유지가 가능하나, 상가 부분은 전기, 수도, 냉난방, 청소 등 다양한 관리 서비스를 필요로 하며, 전기 및 수도 등의 사용량은 그 특성상 주차장 부분보다는 상가 부분의 영업을 위하여 더 많이 사용되었을 것으로 보이는 점, 실제 2022년 12월분의 세대 전기사용료를 보더라도, 전체 전기사용량 49,293.8kWh 중 상가 부분은 43,345.8kWh로 약 88%를 사용한 반면, 주차장 부분은 4,538.2kWh로 약 9.2%만을 사용한 것으로 확인되는 점, 이 사건 집합건물에는 총 3개의 엘리베이터가 있는데, 2개의 엘리베이터는 전층을 운행하지만, 1개의 엘리베이터는 상가 부분을 위해 설치되어 지상 1층부터 지상 5층까지만 운행되고 있는 점, 상가의 경우 상업적 이용에 따른 밀집도가 상대적으로 높으므로 주차장에 비해 이용객수가 더 많을 수밖에 없는 점, 이 사건 집합건물 공용부분 중 원고들이 사실상 사용하고 있는 면적이 피고 등명종합건설이 사실상 사용하고 있는 면적보다 작다고 단정하기 어려운 점 등을 종합하면, 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비 중 75%가량을 상가 부분 구분소유자들에게, 25%가량을 주차장 부분 구분소유자인 피고 등명종합건설에 부과한 것은 이 사건 집합건물 공용부분의 실제 이용형태에 따른 것으로 봄이 타당하다.

마) 원고들을 포함한 대다수의 상가 부분 구분소유자들은 이 사건 집합건물에 분양계약자들이 입점하기 시작한 2018년경 이후 수년간 피고 등명종합건설이 부과한 관리비를 납부하여 왔고, 원고들 중 일부는 이 사건 소 제기 이후에도 계속해서 피고들이 부과한 관리비를 전부 납부하였다. 이에 원고들은 2024. 8. 30.자 청구취지 및 청구

원인 변경신청서를 통해 제1심 변론종결일을 기준으로 하여 그 이후에 피고들이 부과하는 관리비 중 쟁점 금액을 초과하는 부분의 채무부존재확인을 구하고 있는바, 이는 이 사건 구분소유자들 대다수가 피고 등명종합건설의 관리비 부과방식에 대해 별다른 이의를 제기하지 않고 이를 수용하여 왔음을 뒷받침한다.

바) 원고들은, 피고 등명종합건설이 ① 집합건물법 제9조의3 제2항, 제28조 제4항에 따라 공정증서로 규약에 상응하는 것, 즉 임시관리규약을 원고들에게 교부하였어야 하는데도 이를 교부하지 않았고, ② 집합건물법 제56조 제2항에 따라 위 규약에 상응하는 공정증서를 허가권자인 서울특별시 강서구청장에게 의무사항으로 제출하여야 함에도 제출하지 않았으며, ③ 건축물의 분양에 관한 법률 제6조 제4항, 같은 법 시행령 제9조 제1항 제9의2호에서도 위 임시관리규약을 분양계약서에 포함시키도록 명시하고 있음에도 이를 위반하였고, ④ 집합건물법 제9조의3 제3항에 따라 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때에 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 소집하여야 하고, 제4항에 따라 구분소유자가 집회 소집 통지를 받은 날부터 3개월 이내에 관리단 집회를 소집하지 않는 경우 지체 없이 관리단 집회를 소집하여야 함에도 부당한 관리비 징수를 계속하기 위해 고의로 관리단 집회를 소집하지 않았으므로, 피고 등명종합건설의 관리비 부과가 부당하다는 취지로 주장한다. 살피건대 앞서 든 증거와 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 등명종합건설이 공정증서로 규약에 상응하는 임시관리규약을 원고들에게 교부하지 않고, 이를 분양계약서에 포함시키지 않았으며, 2025. 3. 22.자 관리단 집회 이전까지 관리 규약 설정 및 관리인 선임을 위해 관리단 집회를 소집하지 아니한 사실은 인정되나, 을 제9, 13, 15 내지 25호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음의 각 사정, 즉 위와 같이 원고들이 주장하는 사정은

피고 등명종합건설이 집합건물법 등 관련 법령에 정해진 건축주 및 분양자로서의 의무를 이행하지 않은 것에 불과하고, 이를 관리비 분담 비율을 정함에 있어 영향을 미치는 사정으로 보기는 어려운 점, 피고 등명종합건설이 2019. 8. 9. 관리단 집회 소집을 위해 선거관리위원을 모집하고자 하는 등 관리단 집회를 소집하고자 노력하였던 것으로 보이는데, 상가 부분의 구분소유자만으로 구성된 이 사건 집합건물의 상가관리위원회가 2020. 1. 6. 피고 등명종합건설에 불법 설계 변경, 이 사건 집합건물의 건축심의, 건축허가, 사용승인 등의 과정에서 불법행위가 있었다고 주장하며 부당이득으로 83억 원의 반환을 요구한 것을 시작으로, 일부 구분소유자들과 피고 등명종합건설 사이에 각종 법적 분쟁으로 관계가 악화되어 관리단 집회가 원활하게 소집되지 못하였던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 위와 같이 원고들이 주장하는 사정만으로 피고 등명종합건설이 쟁점 금액을 초과하여 원고들에게 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비를 부과한 것이 부당하다고 보기는 어렵다. 따라서 이 부분 원고들의 주장은 받아들이지 않는다.

사) 원고들은, 이 사건 분양계약 제15조의 내용은 피고 등명종합건설이 일방적으로 작성한 약관으로서, 약관의 규제에 관한 법률 (이하 '약관법'이라 한다) 제6조 제1항, 제2항의 불공정 약관조항에 해당하여 무효라고 주장한다. 살피건대 이 사건 분양계약은 이 사건 집합건물 분양자인 피고 등명종합건설이 다수의 수분양자 (매수인) 와 분양계약을 체결하기 위해 일정한 형식으로 미리 마련한 것이므로 약관법 제2조 제1항의 '약관'에 해당하기는 하나, 앞서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 제15조 제7항은 이 사건 집합건물의 구분소유자들 사이에 실제 공용부분의 이용형태에 따라 관리비를 부담하기로 약정한 것으로서, 공평의 관념에 비추어 이를 현저히 불공정하다고 인정하기



어려우므로, 이와 다른 전제에 선 원고들의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

### 3) 소결

따라서 원고들은 2025. 1. 10.부터 2025. 2.분까지 피고 등명종합건설이 부과한 이 사건 집합건물의 공용부분에 관한 관리비를 지급할 의무가 있으므로, 이와 다른 전제의 원고들의 이 부분 청구는 이유 없다.

## 4. 관리비 부과 금지 청구에 관한 판단

### 가. 본안전항변에 관한 판단

피고들은 원고들의 이 부분 청구가 장래이행의 소로서 미리 청구할 필요를 충족하지 못하여 부적법하다고 주장한다.

살피건대, 원고들이 피고들의 쟁점 금액을 초과하는 관리비의 부과 금지를 구하는 제1심 변론종결일 다음 날부터 이 법원의 변론종결일까지의 기간은 장래이행의 소에 해당하지 아니하고, 이 법원의 변론종결일 이후의 기간에 관한 청구는 장래이행의 소에 해당하나, 피고들이 이 사건 소송에서 피고들의 원고들에 대한 관리비 부과 • 징수 권한이 없다고 하거나 관리비 부과가 정당하다고 계속 다투고 있는 이상 이를 미리 청구할 필요가 인정되므로, 피고들의 위 본안전항변은 받아들이지 아니한다.

### 나. 본안에 관한 판단

앞서 본 바와 같이 이 사건 집합건물 관리단의 관리가 개시된 2025. 3. 22.경 이후에는 분양자인 피고 등명종합건설의 원고들에 대한 관리비 부과 • 징수권한이 없다고 할 것이고, 그 이전에는 피고 등명종합건설의 원고들에 대한 관리비 부과 • 징수권한이 있기는 하나, 피고 등명종합건설이 쟁점 금액을 초과하여 원고들에게 이 사건 집합건물의 공용부분 관리비를 부과한 것이 객관성이나 합리성을 현저히 결여한 것으로 볼



수는 없다. 한편 이 사건 집합건물 관리단의 관리가 개시된 이후에는 위탁관리회사인 피고 등명산업개발로서는 더 이상 원고들에 대하여 관리비 징수 등 집합건물에 관한 관리업무를 수행할 수 없다. 따라서 이와 다른 전제의 원고들의 피고들에 대한 이 부분 청구는 모두 이유 없다.

## 5. 결론

그렇다면 원고들의 피고 등명종합건설에 대한 소 중 2025. 3.분 이후의 관리비채무 부존재확인 청구 부분 및 피고 등명산업개발에 대한 소 중 관리비채무 부존재확인 청구 부분은 부적법하여 이를 모두 각하하고, 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 제1심판결을 취소하고, 원고들의 피고 등명종합건설에 대한 소 중 2025. 3.분 이후의 관리비채무 부존재확인 청구 부분 및 피고 등명산업개발에 대한 소 중 관리비채무 부존재확인 청구 부분을 모두 각하하고, 원고들의 피고들에 대한 나머지 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사

홍성욱 전자서명완료

판사

채동수 전자서명완료

판사

남양우 전자서명완료

[별지 1]

원고들 명단

1. 이학를
2. 이주현

원고 1, 2의 주소 서울 강서구 양천로55길 55, 103동 19 () 1호 (가양동, 강서한강자이)

3. 이민하

전주시 완산구 홍산로 77, 204동 304호 (효자동2가, 전주효천우미린더프레스티지)

4. 배재성
5. 김주은

원고 4, 5의 주소 서울 서초구 효령로2길 30, 704호 (방배동, 방배엔스위트)

6. 김명진

서울 서초구 반포대로 275, 1 () 1동 702호 (반포동, 래미안퍼스티지아파트)

7. 김재성
8. 황미옥

원고 7, 8의 주소 서울 강서구 양천로47길 118, 103동 802호 (마곡동, 마곡벽산아파트)

9. 이병철

서울 강서구 공항대로59길 64, 203동 1703호 (등촌동, 한사랑2차삼성아파트)

10. 박문환

서울 영등포구 신길로40길 17 (신길동)

11. 구태우

용인시 기흥구 서천동로43번길 5-10, 302호 (서천동)

12. 권순호

13. 김경미

원고 12, 13의 주소 서울 강서구 강서로 532, 107동 902호 (가양동, 동신아파트,  
대아아파트)

14. 이민아

서울 강서구 강서로 348, 119동 1302호 (내발산동, 우장산힐스테이트)

15. 박경분

서울 강서구 강서로26길 37, 202호 (화곡동, 태영맨션)

16. 이경미

서울 양천구 신정이펜1로 51, 407동 602호 (신정동, 신정이펜하우스4단지)

17. 박미정

서울 양천구 목동동로 350, 513동 1206호 (목동, 목동신시가지아파트5단지)

18. 김형도

부천시 도약로 206, 209동 1902호 (약대동, 부천위브트레지움2단지아파트)

19. 이연숙

서울 강서구 강서로46길 78, 102동 107호 (내발산동, 청솔숲속마을아파트)

20. 김정숙

21. 구기서

원고 20, 21의 주소 부천시 조마루로 134, 1U3동 2002호 (중동, 보람마을)

22. 김신재

23. 이상희

원고 22, 23의 주소 고양시 일산서구 주엽로 98, 1708동 4 () 1호 (주엽동, 문촌마을  
17단지아파트)

24. 박해근

25. 김수정

원고 24, 25의 주소 고양시 일산서구 주화로 7, 1604동 1001호 (주엽동, 강선마을  
16단지 아파트)

26. 정옥화

서울 강서구 월정로 188, 5 () 1호 (화곡동)

27. 송병용

고양시 일산서구 주엽로 98, 1709동 102호 (주엽동, 문촌마을17단지아파트)

28. 이병우

29. 윤은영

원고 28, 29의 주소 서울 영등포구 여의대방로35가길 19, W1동 16 () 1호 (신길동,  
보라매 SKVIEW)

30. 하경란

김포시 전원로38번길 86, 3 () 1동 1503호 (운양동, 전원마을월드3단지아파트)

31. 윤영남

서울 강서구 월정로30길 99, 4층 (화곡동, 문성빌딩)

32. 김철희

서울 강서구 양천로47길 118, 106동 1004호 (마곡동, 마곡벽산아파트)

33. 최복문

인천 서구 송학로495번길 7, 110동 1201호 (검암동, 서해그랑블)

34. 김민지

서울 강서구 수명로1길 16, 410동 304호 (내발산동, 마곡수명산파크4단지아파트)

35. 서혜리

김포시 김포한강11로 275, 307동 202호 (운양동, 한강신도시롯데캐슬)

36. 이경자

서울 강서구 공항대로 382, 203동 1404호 (화곡동, 우장산롯데캐슬아파트)

37. 구경희

서울 강서구 공항대로75길 30, 102동 1503호 (염창동, 삼성그린코아)

38. 망 이종원의 소송수계인

가. 김차숙

서울 강서구 양천로47길 118, 1 () 1동 804호 (마곡동, 마곡벽산아파트)

나. 이병철

서울 강서구 공항대로59길 64, 203동 1703호 (등촌동, 한사랑2차삼성아파트)

다. 이병욱

인천 중구 하늘별빛로 142, 103동 1603호 (중산동, 하늘도시서한이다음) . 끝

[별지 2□

표

순번	원고명	소유 부동산	소유권 취득일자	전 체 전 유 부 분 면 적 대 비 각 호 실 별 전 유 부 분 면 적 비 율
1	이학를	서울시 강서구 마곡동 777-5 마곡보타닉파크프라자	2018. 10. 26.	45.60/ 17,541.55
2	이주현	[도로명 주소] 서울시 강서구 마곡동로10길 46 제105호		
3	이민하	제 108호	2018. 10. 11.	50.02/ 17,541.55
4	배재성	제 119호	2018. 10. 11.	44.69/ 17,541.55
5	김주은			
6	김명진	제 121호	2018. 10. 8.	65.60/ 17,541.55
7	김재성	제 203호	2018. 10. 11.	53.10/ 17,541.55
8	황미옥	제 202호	2018. 10. 11.	53.10/ 17,541.55
9	이병철	제 204호	2018. 10. 5.	53.10/ 17,541.55
10	박문환	제 205호	2018. 10. 11.	53.10/ 17,541.55
11	구태우	제 208호	2018. 10. 30.	61.60/ 17,541.55
12	권순호	제 210호	2018. 10. 11.	85.12/ 17,541.55
13	김경미			
14	이민아	저 1211-1호	2018. 10. 11.	50.40/ 17,541.55
15	박경분	제 212호	2018. 10. 11.	42.18/ 17,541.55
16	이경미	제 218호	2018. 10. 10.	47.20/ 17,541.55
17	박미정	제 219호	2018. 10. 1.	50.46/ 17,541.55

18	김형도	제 301 호	2018. 10. 10.	54.28/ 17,541.55
19	이연숙	제 304호	2018. 10. 5.	53.10/ 17,541.55
20	김정숙	제 305호	2018. 10. 11.	53.10/ 17,541.55
21	구기서	제 306호	2018. 10. 11.	47.20/ 17,541.55
22	김신재	제 309호	2018. 10. 11.	61.60/ 17,541.55
23	이상희			
24	박해 근	제 310호	2018. 11. 23.	85.12/ 17,541.55
25	김수정			
26	정옥화	제 313호	2018. 10. 25.	42.18/ 17,541.55
27	송병용	제 315호	2018. 10. 15.	56.16/ 17,541.55
28	이병우	제 316호	2018. 11. 16.	68.04/ 17,541.55
29	윤은영			
30	하경란	제 319호	2018. 10. 30.	50.46/ 17,541.55
31	윤영남	제 401 호	2018. 10. 11.	74.10/ 17,541.55
		제 402호	2018. 10. 11.	74.10/ 17,541.55
		제 403호	2018. 10. 11.	74.10/ 17,541.55
32	김철희	제 404호	2018. 10. 11.	102.78/ 17,541.55
33	최복문	제 408호	2018. 10. 11.	90.69/ 17,541.55
34	김민지	제 506호	2018. 10. 11.	37.04/ 17,541.55
35	서혜리	제 507호	2018. 10. 10.	34.88/ 17,541.55
36	이경자	제 509호	2018. 10. 26.	46.46/ 17,541.55
37	구경희	제 513호	2018. 10. 22.	61.10/ 17,541.55
38	김 차숙	제 519호	2018. 10. 5.	27.95/ 17,541.55
39	이병철			
40	이병옥			

끝.

[별지 3□

목록

1동의 건물의 표시

서 울특별시 강서 구 마곡동 777-5 마곡보타닉 파크프라자

[도로명주소] 서울특별시 강서구 마곡동로10길 46

철근콘크리트구조 평스라브지붕 5층 주차전용건축물 및 근린생활시설

지 1층 2055.6m<sup>2</sup>

지 2층 2062.8m<sup>2</sup>

지 3층 2062.8m<sup>2</sup>

지 4층 2062.8m<sup>2</sup>

지 5층 2062.8m<sup>2</sup>

지 6층 2062.8m<sup>2</sup>

지 7층 1836.35m<sup>2</sup>

1 층 1621.17m<sup>2</sup>

2 층 1437.87m<sup>2</sup>

3층 1437.87m<sup>2</sup>

4층 884.87m<sup>2</sup>

5 층 1006.21m<sup>2</sup>

옥탑 1 층

198.68m<sup>2</sup> (연면적 제외)

대지권의 목적인 토지의 표시

서울특별시 강서구 마곡동 777-5 주차장 2206.2m<sup>2</sup>. 끝.



정본입니 다.

2025. 11. 14.

서울고등법원

법원사무관 김종태



판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날 (발송송달의 경우에는 발  
송한 날) 부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법  
원인 이 법원에 제출하여야 합니다 (민사소송법 제기조의 보조참가인의 경우  
에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의) .