

서 울 남 부 지 방 법 원

판 결

사 건 2019가단11986 장기수선충당금 균등부과처분취소
원 고 조○○
피 고 A
변 론 종 결 2019. 11. 12.
판 결 선 고 2019. 12. 17.

주 문

- 피고가 2019. 5. 22. 원고에게 부과한 장기수선충당금 50,000원 중 인상분 30,000원은, 원고가 피고에게 지급할 의무가 없음을 확인한다.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 피고는 서울 양천구 목동중앙본로에 있는 'B아파트'(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 입주자 등¹⁾의 대표로 구성된 입주자대표회의이다. 이 사건 아파트는 1994년 12

월경 준공되었고, 4개동, 299세대로 이루어져 있다.

나. 피고는 입주자대표회의를 거쳐 2019. 1. 16. 이 사건 아파트의 입주자 298세대(해외여행 중인 1세대 제외)에게 승강기 교체와 관련한 안내문, 설문서를 발송하였다. 그 중 231세대가 피고에게 설문서를 제출하였고, 그 결과는 '교체방법: 일부교체 67세대, 전부교체 150세대, 자금확보: 충당금 인상 117세대, 승강기충당금 별도 적립 92세대, 주요 의견: 1, 2층 세대 제외 또는 차등부담 등'이다.

다. 피고는 2019. 2. 8. '입주자 총회 일시: 2019. 2. 14. 19:00, 장소: 이 사건 아파트 후문 ○○상가 3층 ○○○○○교회 예배실, 안건: 승강기 교체에 관한 건, 승강기 교체비용 부과에 관한 건(균등 부과, 차등 부과) 등'으로 입주자 총회 공고를 하였다. 개최된 총회에서 1, 2층 세대에 승강기 교체를 위한 장기수선충당금을 부과할지, 부과한다면 그 비율 등에 관하여 토론이 있었으나, 52세대만이 참석하여 의결에 이르지는 못하였다.

라. 피고는 전체 입주자 의견을 묻기로 하고 2019. 3. 5. 입주자에게 아래와 같은 안내문과 동의서를 배부하였다. 279세대가 동의서를 제출하였는데, 142세대가 균등 부과를, 120세대가 차등 부과를 선택하였다.

【안내문】

설문조사와 주민총회를 거쳐 소유자들의 의견을 수렴한 결과 승강기를 전면 교체하고, 필요한 예산은 장기수선충당금을 2만 원에서 5만 원으로 한시적으로 인상하여 적립하자는 다수의 의견에 따라 장기수선계획을 2022년 5월로 조정하여 추진하려 하였으나, 1, 2층 48세대 소유자들이 승강기 교체비용을 차등 부과하여야 한다고 주장합니다.
이에 피고가 국토교통부 주택건설공급과와 양천구청 주택과에 질의한 바, 그 회신에 의

1) 입주자란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말하고, 입주자 등이란 입주자와 공동주택을 임차하여 사용하는 사람 등을 말한다(공동주택관리법 제2조 제1항 제5호, 제6호, 제7호).

하면, 승강기는 아파트 공용시설물이므로 1, 2층에서 사용하지 않는다 할지라도 직·간접적인 이익을 보고 있으며, 공용시설물을 보수·교체하는 데 필요한 장기수선충당금을 차등 부과해서는 안 되고 균등 부과하는 것이 원칙이라는 회신은 물론, 대부분의 아파트에서도 공용부분 보수 교체를 위한 장기수선충당금은 균등하게 부과하고 있습니다.

1, 2층 소유자 주장을 참작하여 소유자들께서 주민화합과 냉철한 판단으로 합리적인 차원에서 이번 동의에 적극 참여하여 주시길 바랍니다. 입주자 과반수 동의가 필요하므로 동의서의 해당란에 빠짐없이 O표를 하여 보내주시기 바랍니다.

[동의서]

동의내용

4. 총당금 부과 비율(2항목 중 하나만 선택)
 - 가. 균등 부과: 찬성, 반대
 - 나. 차등 부과(1층 50%, 2층 60%): 찬성, 반대

마. 피고는 입주자대표회의를 거쳐 2019. 4. 2. 입주자에게 장기수선충당금을 2만 원에서 5만 원으로 5년간 인상하고 전체 입주자에게 동일하게 부과하겠다고 통보하였다. 피고는 2019. 5. 22. 원고에게 장기수선충당금을 2만 원에서 5만 원으로 인상한 관리비 납부 통지를 하였다. 이 사건 아파트 1, 2층 입주자 대부분은 장기수선충당금 균등 인상에 반대하는 입장이고, 그 중 43세대는 원고의 소제기에 동의한다는 취지의 사실 확인서를 작성하여 주었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4, 6, 9, 10호증, 을 1 내지 8, 12호증의 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고

피고는 1, 2층 입주자의 반대가 있었음에도 적법한 절차를 거치지 않고 다른 층 입주자와 마찬가지로 1, 2층 입주자의 승강기 교체 관련 장기수선충당금을 2만 원에서 5만 원으로 인상하였다. 승강기를 이용하지 않는 1, 2층 입주자에게도 승강기 교체 관련 장기수선충당금을 균등 부과하는 것은 부당하다.

2) 피고

관련 법령과 그에 따른 피고의 규약은 장기수선충당금은 세대당 주택공급면적에 따라 부과하도록 정하고 있다. 피고는 관련 법령과 규약에 따라 1, 2층 입주자에게도 주택공급면적에 따라 장기수선충당금을 부과하였을 뿐이다. 또한 피고는 투명하고 공정한 절차를 거쳐 1, 2층 입주자에게 장기수선충당금을 균등 부과하기로 정하였다.

나. 판단

앞서 인정한 사실, 을 1, 4, 10호증의 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 아래와 같은 이유로, 피고가 1, 2층 입주자에게도 장기수선충당금을 주택공급면적에 따라 부과하기로 결정하고 그에 따라 원고에게 장기수선충당금을 인상하여 부과한 것은 위법하다고 본다. 따라서 피고가 2019. 5. 22. 원고에게 부과한 장기수선충당금 5만 원 중 인상분 3만 원은, 원고가 피고에게 지급할 의무가 없다.

1) 우리나라 많은 사람들이 공동주택에 거주하고 있고, 공동주택의 관리비, 사용료, 장기수선충당금 등 공동주택 관리와 관련된 비용은 과거보다 늘어나는 등 공동주택 관리의 중요성은 커지고 있다. 특히 노후 된 공동주택일수록 공동주택 관리와 관련된 비용이 크고, 그에 따라 많은 분쟁이 발생하고 있다. 많은 사람들이 공동주택에서 오랫동

안 안전하고 편안하게 거주하기 위해서는 국가와 지방자치단체는 물론, 관리주체, 입주자 등도 함께 노력하여야 하고, 입주자 등은 이웃을 배려하여야 한다(공동주택관리법 제3조 참조).

피고는 공동주택의 입주자 등을 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성된 자치 의결기구이다(공동주택관리법 제2조 제1항 제8호). 피고는 관리에 관한 주요사항을 결정함에 있어 입주자 등의 권리와 의무를 충분히 고려하여 신중하게 결정하여야 한다. 피고는 공동주택의 관리에 관한 관계 법령, 관리규약의 준칙에 관한 사항 뿐 아니라, 입주민 간 분쟁도 고려하여 관리에 관한 주요사항을 결정하여야 한다(공동주택관리법 제17조 제2항 참조).

2) 피고는 최초 입주자 298세대에게 안내문과 설문서를 발송한 결과 '1, 2층 세대 제외 또는 차등 부담' 의견을 받게 되었다(위 1. 나.항 참조). 2019. 1. 29. 통(반)장 회의 결과 균등 부과 6명, 차등 부과 3명의 의견을 받았으며, 피고의 임시회의 결과 균등 부과 2명, 차등 부과 2명의 의견이 있었다(을 4호증). 그 후 2019. 2. 4. 입주자 총회를 통해 균등 부과, 차등 부과에 관하여 입주자들 사이에 의견 대립이 심하다는 사실을 확인하였다(위 1. 다.항 참조, 을 6호증). 그러자 피고는 입주자들에게 안내문과 동의서를 배부하였고, 그 결과 142세대가 균등 부과를, 120세대가 차등 부과를 선택하여(위 1. 라.항 참조), 균등 부과하기로 정하였다. 균등 부과는 전체 입주자를 대상으로 종전 2만 원의 장기수선충당금을 5만 원으로 인상하는 것이다.

위와 같은 사실을 종합하면, 피고는 승강기 교체를 위한 장기수선충당금 부담 비율 문제에 관하여 입주자들 사이(1, 2층 입주자와 3층 이상 입주자)에 첨예한 대립이 있었음을 잘 알고 있었고, 투명하고 공정하게 입주자의 의견을 듣지 않고 그에 관하여

결정할 경우 입주자들 사이에 분쟁이 발생할 수 있다는 사실을 예측할 수 있었다. 또한 원고를 포함한 1, 2층 입주자의 주장, 즉 승강기를 이용하지 않으므로 승강기 교체를 위한 장기수선충당금을 균등 부과하는 것은 부당하다는 취지의 주장은 승강기가 공용부분임을 감안하여도 상당한 설득력이 있다. 즉, 이 사건 아파트는 지하주차장이 없기 때문에 1층 입주자가 승강기를 직·간접 이용한다는 것은 생각하기 어렵고, 2층 입주자는 승강기를 이용하더라도 3층 이상 입주자에 비하여 낮은 빈도로 이용할 것으로 예상된다. 따라서 피고는 그와 같은 사정을 충분히 고려하여 승강기 교체를 위한 장기수선충당금 부담 비율을 결정하였어야 한다.

피고는 입주자에게 보낸 안내문에 "승강기는 아파트 공용시설물이다. 국토교통부 주택건설공급과와 양천구청에 질의한 바 공용시설물을 보수·교체하는 데 필요한 장기수선충당금을 차등 부과해서는 안 되고 균등 부과하는 것이 원칙이라는 회신이 있었다."라는 부분에 빨간색 밑줄을 그어 강조하였고, "대부분의 아파트에서도 공용부분 보수 교체를 위한 장기수선충당금은 균등하게 부과하고 있다."고 적었다(위 1. 라.항 참조). 그러면서 피고는 원고를 포함한 1, 2층 입주자의 주장에 관하여 "1, 2층 입주자가 승강기를 한 번도 사용한 적 없는데 승강기 교체비용을 똑같이 부과해서는 안 되고, 일부 다른 아파트에서도 승강기 교체비용을 차등 부과한 사례가 있으므로 우리 아파트도 차등 부과해야 한다고 주장한다."고 적었다.

이와 같은 안내문의 내용과 형식을 보면, 마치 공용부분 보수·교체비용에 필요한 장기수선충당금은 균등 부과가 원칙이고 대부분의 아파트가 균등 부과하고 있는데, 원고를 포함한 1, 2층 입주자가 자신들이 이용하지 않는다는 이유로 차등 부과를 주장하고 있다는 취지로 읽힌다. 그런데 피고가 제시한 국토교통부 질의응답 자료(을 10호

증)에 의하면, "공동주택관리법에서는 공용부분의 효율적인 관리와 수선유지를 위하여 장기수선충당금을 지분 비율에 따라 부담하도록 규정하고 있다. 1, 2층 입주자에 대한 승강기 유지비 감면에 대해서는 주택법령에 별도로 정한 바가 없으므로, 입주자 등의 의견을 합리적으로 반영해 감면 여부와 얼마를 감면할지 등을 관리규약에 정해 운용하면 될 것으로 사료된다."는 것이다.

위 안내문과 설문서 배부 결과 142세대가 균등 부과를, 120세대가 차등 부과를 선택하였는데, 피고가 원고를 포함한 1, 2층 입주자 주장의 구체적 내용과 합리성, 차등 부과하는 다른 아파트의 사례 등을 안내문에 함께 적었다면 그와 다른 결과가 나왔을 가능성을 배제할 수 없다. 오히려 위와 같은 안내문에도 불구하고 120세대가 차등 부과를 선택한 것은 입주자들 사이에서도 차등 부과에 상당한 공감대가 있다는 사실을 나타낸다. 사정이 이러하다면, 입주자들의 대표인 피고로서는 원고를 포함한 1, 2층 입주자의 입장, 입주자들 사이 의견 대립, 균등 부과와 차등 부과의 장·단점, 다른 아파트의 사례 등을 입주자들에게 충분히 알린 후 추가적인 의견 수렴 등의 절차를 거쳐 합리적인 결정을 하였어야 한다. 그럼에도 피고는 추가적인 의견 수렴이나 동의를 받지 않고 위 설문 결과를 토대로 균등 부과를 결정하였다.

3) 피고는, 승강기를 교체할지 여부는 입주자 과반의 결의가 필요하나, 장기수선충당금을 세대별로 어떻게 부과할지 여부는 입주자 의결사항이 아님에도 일부 입주자의 의견을 반영하여 입주자의 동의를 받은 것이라 주장한다.

승강기 교체 여부는 공용부분의 관리에 관한 사항에 해당하여 입주자 과반수로써 의결한다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제16조 제1항, 제38조 제1항). 피고가 승강기 교체 여부에 관하여 입주자 과반수 동의를 얻은 사실은 앞서 본 바와 같다

(위 1. 나.항 참조).

또한 공동주택관리법 제30조 제4항, 같은 법 시행령 제30조, 같은 법 시행규칙 제7조 제1항 [별표 1] 7. '월간 세대별 장기수선충당금 산정방법',²⁾ 피고의 관리규약은 세대당 주택공급면적을 기준으로 장기수선충당금을 산정하도록 정하고 있고, 피고의 균등 부과 결정은 그에 부합한다.

그러나 위와 같은 법령과 규약에도 불구하고 입주자들은 장기수선충당금 부담 비율을 세대별로 달리 정할 수 있다. 장기수선충당금 부담 비율은 위와 같은 법령보다 입주자들의 자치 규약이 우선 적용되고, 그 규약은 입주자들이 변경할 수 있기 때문이다. 또한 위와 같은 법령과 규약은 일반적인 공용부분(입주자가 공동으로 이용할 것으로 예상되는 주차장, 계단, 건물의 외벽 등)의 보수·유지를 위한 장기수선충당금을 예정하여 규정된 것이고, 구체적인 사정, 즉 이 사건과 같이 사실상 일부 입주자가 사용하지 않거나 다른 입주자에 비하여 적게 사용할 것이 예상되는 경우까지 예정하여 규정된 것은 아니다. 피고는 법령과 규약에 정한 내용만 고려할 것이 아니라 위와 같은 구체적인 사정까지도 고려하여 합리적인 결정을 하여야 한다. 피고는 입주자 등을 대

2) 공동주택 관리법

제 30조(장기수선충당금의 적립)

④ 장기수선충당금의 요율·산정방법·적립방법 및 사용절차와 사후관리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
공동주택 관리법 시행령

제 30조(장기수선계획의 수립)

법 제29조 제1항에 따라 장기수선계획을 수립하는 자는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 장기수선계획을 수립하여야 한다. 이 경우 해당 공동주택의 건설비용을 고려하여야 한다.

공동주택 관리법 시행규칙

① 영 제30조 전단에서 "국토교통부령으로 정하는 기준"이란 별표 1에 따른 기준을 말한다.

[별표 1]

7. 월간 세대별 장기수선충당금 산정방법

$$\frac{\text{월간 세대별 장기수선충당금}}{\text{장기수선충당금}} = \frac{\text{장기수선계획기간 중의 수선비총액}}{\text{총공급면적} \times 12 \times \text{계획기간(년)}} \times \text{세대당 주택공급면적}$$

표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하는 자치 의결기구이기 때문이다.

승강기 노후로 인한 교체비용의 부담은 원고를 포함한 1, 2층 입주자와 3층 이상 입주자의 이해관계가 다르다. 한편 보수가 필요한 공용부분마다 입주자의 사용빈도, 편의 등을 고려하여 장기수선충당금의 부담 비율을 정하는 것은, 사실상 어려울 뿐 아니라 바람직하다고 할 수도 없다. 공동주택의 공용부분은 입주자 등이 함께 이용하거나 이용할 수 있는 부분이고 입주자는 그러한 사실을 잘 알고 입주한 것이기 때문에, 결국 승강기 노후로 인한 교체비용의 부담 비율 역시 입주자의 다수 의견으로 정해질 수밖에 없다.

그러나 이 사건 아파트의 1, 2층 입주자는 48세대이고, 3층 이상 입주자는 251세대이므로, 충분한 논의나 설명 없이 입주자의 의견을 물을 경우 다수는 균등 부과에 동의할 것으로 예측된다. 또한 앞서 본 바와 같이 피고는 장기수선충당금 비율에 관하여 입주자들 사이에 심각한 대립이 있음을 알고서도 입주자들에게 적절하지 않은 안내문을 보냈다. 그럼에도 입주자 120세대가 차등 부과를 선택하였다.

이러한 점을 모두 고려하면, 피고가 위와 같은 법령과 규약에 따라 장기수선충당금을 균등 부과하기로 결정하였더라도 적법하다고 단정할 것이 아니라, 입주자 대표들로 구성된 피고가 입주자 등의 권리와 의무, 입주자간 분쟁 등을 충분히 고려하였는지도 장기수선충당금 균등 부과 결정의 적법 여부에 고려되어야 한다. 그런데 위 2)항과 같이 피고가 그 의무를 충실히 하였다고 보기 어렵다.

4) 원고가 피고의 균등 부과에 따라 장기수선충당금을 납부한다면 5년간 180만 원(= 인상분 3만 원 × 12개월 × 5년)을 납부하게 되고, 그 중 40%만 납부한다면 72만 원(= 인상분 12,000원 × 12개월 × 5년)을 납부하게 된다. 1층 입주자인 원고에 대한

승강기 교체를 위한 장기수선충당금을 면제하거나 다른 입주자의 40%만 부과한다면, 원고는 5년 동안 다른 입주자에 비하여 180만 원 또는 108만 원(= 180만 원 - 72만 원)의 장기수선충당금을 덜 내게 된다. 원고 역시 공동주택인 이 사건 아파트의 입주자 일 뿐 아니라 위와 같이 부담할 금액이 크지 않다는 이유로, 원고로 하여금 무조건 다수의 의사에 따라야 한다고 할 것은 아니다. 그와 같이 다수의 의사에 따라야 한다고 하려면, 공용부분의 사용빈도 등을 조사하여 차등 부과하는 것은 어렵다는 등의 균등 부과의 필요성과 원고를 포함한 1, 2층 입주자들이 승강기를 전혀 이용하지 않거나 낮은 빈도로 이용한다는 특별한 사정에 관하여 입주자들 사이에 충분한 의견 교환과 논의가 이루어져야 한다.

3. 결론

이 사건 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이광열