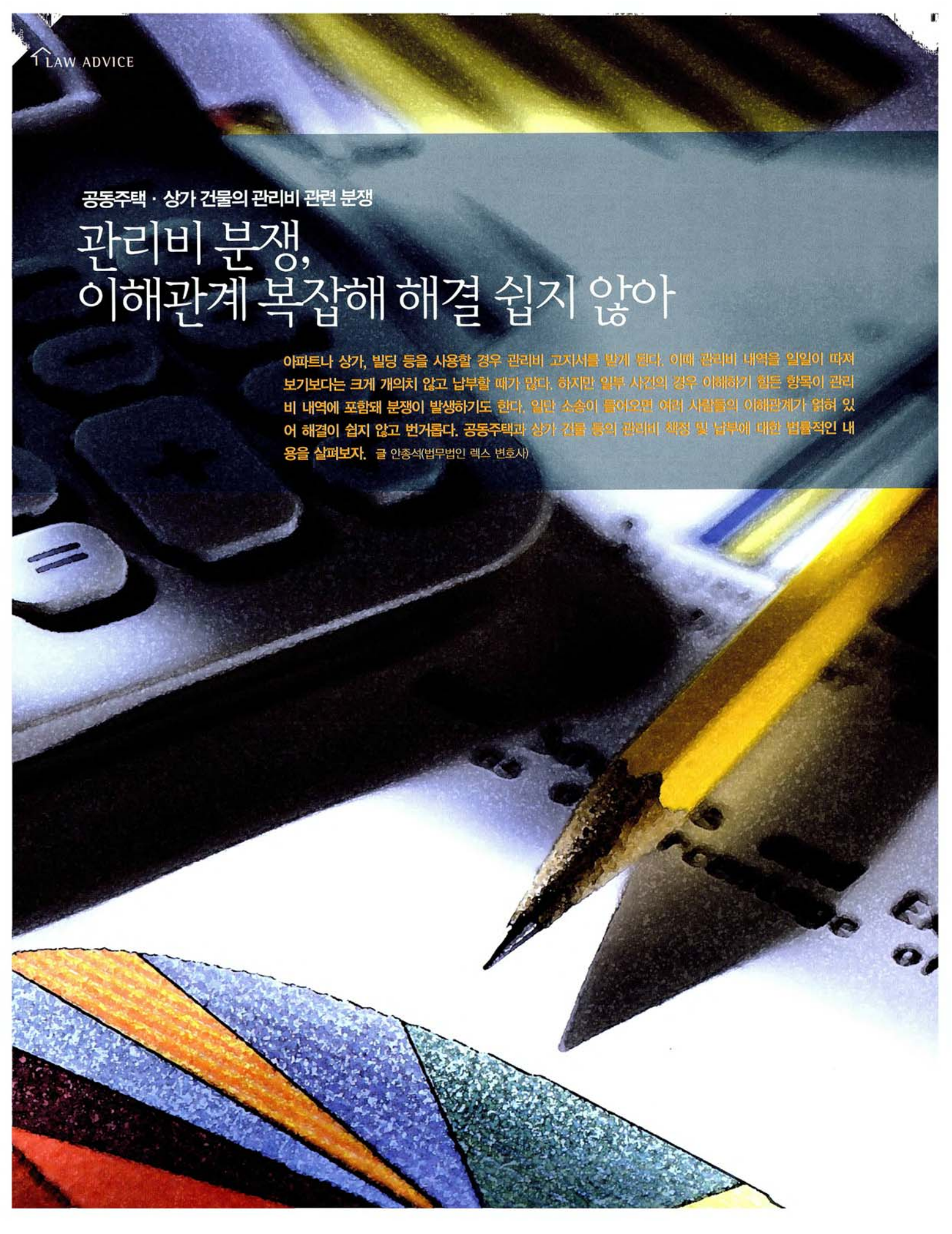


공동주택 · 상가 건물의 관리비 관련 분쟁

# 관리비 분쟁, 이해관계 복잡해 해결 쉽지 않아

아파트나 상가, 빌딩 등을 사용할 경우 관리비 고지서를 받게 된다. 이때 관리비 내역을 일일이 따져 보기보다는 크게 개의치 않고 납부할 때가 많다. 하지만 일부 사건의 경우 이해하기 힘든 항목이 관리비 내역에 포함돼 분쟁이 발생하기도 한다. 일단 소송이 들어오면 여러 사람들의 이해관계가 얽혀 있어 해결이 쉽지 않고 번거롭다. 공동주택과 상가 건물 등의 관리비 책정 및 납부에 대한 법률적인 내용을 살펴보자. 글 안중석(법무법인 렉스 변호사)



상가나 오피스 등 업무용 건물은 1개 업체가 건물 전체를 사용하는 경우가 드물고 여러 업체들이 공동으로 사용하고 있다. 주거용 아파트도 마찬가지다. 아파트 등 공동주택이나 업무용 건물을 유지·관리하기 위해서는 관리업체를 뒤편하고, 건물의 공용 부분을 사용하기 위해서는 전기 및 수도 공급, 냉난방, 청소 등이 필요하다.

관리업체에 지급해야 하는 용역비나 공용 부분의 유지 및 관리에 소요되는 전기료나 수도료 등의 비용은 입주자들 모두가 공동으로 분담해야 하는 것으로, 흔히 '관리비'라는 명목으로 입주자들에게 매월 고지되고 있다. 입주자들도 관리비를 분담해야 한다는 점에 대해서는 별다른 이의가 없는 듯하다. 그러나 경우에 따라서는 관리비가 과연 적절하게 계산된 것인지에 대해 이의를 제기하고 있는 입주자들도 있으며 실제로 과도한 관리비가 부과되는 경우도 있는 것으로 알고 있다.

사무용 오피스 건물을 임대하는 경우에는 건물 유지 및 관리에 소요되는 비용에 큰 변동이 없어 관리비를 매월 정액으로 약정하는 경우가 있다. 이 경우 입주자는 관리비를 월차임의 일종으로 생각할 것이고 건물주는 통상 소요되는 관리 비용보다 약간 넉넉한 금액을 관리비로 정할 것이다. 이처럼 관리비를 매월 정액으로(예를 들어 월 100만 원) 못박아 두었다면 그에 따라 매달 관리비를 분담하면 될 것이므로 분쟁의 소지는 별로 없을 것이다.

## 관리비 산출 근거 댈 수 있는 증빙자료 마련해야

그러나 일반 상가나 아파트의 경우에는 매월 일정액을 관리비로 정하고 있지 않다. 아마도 실제로 소요되는 건물 전체의 관리비와 입주자들이 납부하는 관리비가 서로 일치하지 않은 경우 그 차액을 어떻게 처리할 것인지의 문제가 생길 수 있고, 만일 예상치 못한 긴급한 비용이 지출되는 경우 대처하기가 곤란하기 때문인 것 같다. 따라서 매월 실제로 발생한 관리 비용을 산출해 주민들에게 적절히 분배해서 다음 달에 고지하는 방법이 주로 사용되고 있다. 그렇다면 이처럼 매달 고지되는 관리비는 과연 적절하게 산출된 것일까?

실제로 필자가 수행 중인 소송사건 중에는 건물주가 임차인에게 부과한 관리비가 적절한 것인지 여부가 쟁점으로 다뤄지고 있는 사건이 있다. 건물주가 매월 실제로 소요된 관리비를 산출해 해당 임차인이 부담해야 할 금액을 고지하면 임차인이 이를 납부하기로 약정했는데, 임차인이 관리비를 제대로 납부하지 않아 건물주가 관리비 미납을 이유로 임대차 계약을 해지한 사건이다. 이 사건에서 임차인은 관리비가 부당하게 높게 산정된 것이었기 때문에 납부할 의무가 없다고 적극적으로 주장하고 있다. 관리비가 제대로 산정된 것이라는 점에 대해서는 건물주에게 입증책임이 있으므로 이 경우 건물주는 해당 건물을 유지, 관리하는 데 소요된 모든 비용을 일일이 입증하지 못하면 패소할 위험에 처하게 된다.

관리비의 산출 근거를 입증하려면 한 달 동안에도 수없이 많이 집행되는 각종 공과금 및 기타 비용 일체에 대한 고지서, 영수증 및 은행통장 입출금 내역 등 시시콜콜한 것까지 모두 제시할 수밖에 없다. 따라서 증빙자료의 양이 방대하며, 만일 오랜 기간 부과된 관리비에 대한 분쟁이라면 그 증빙자료의 양은 엄청나게 늘어나고, 증빙자료가 있다고 하더라도 제3자인 재판부가 보기에 도무지 이해할 수 없는 것들도 상당수 있을 수 있다.

## 공동주택 등 건물 수 늘어 분쟁 건수 더 증가할 듯

필자가 자문을 제공한 바 있는 한 아파트의 경우에는 입주자대표회사가 관리업체의 관리비 집행내역을 믿지 못하겠다고면서 이의를 제기해 회계감사를 진행한 사건이었는데, 비교적 작은 규모의 아파트였음에도 불구하고 집행내역을 구체적으로 살펴보니 도무지 이해할 수 없는 항목들도 포함되어 있었고, 과연 적절한 집행이었는지 의심되는 항목도 상당수 있었던 것으로 기억된다.

이와는 다른 성격의 사건도 있었다. 어떤 시행사가 상가 건물을 분양했는데 건물 중 일부는 미분양된 채로 있었다. 시행사는 건물 유지 및 관리에 소요된 비용 전액을 입주자들에게 분배해 고지했다. 미분양된 부분의 면적이 건물 전체 면적에서 차지하는 비율에 해당하는 관리비는(예를 들어 1000평 중 800평은 분양되고 200평이 미분양이라면 총 관리비의 20%에 해당하는 금액) 입주자들에게 고지해서는 안 되고 시행사가 부담해야 하는데도 시행사가 자신이 부담할 관리비를 입주자들에게 떠넘긴 것이었다.

이때 시행사가 부담했어야 할 관리비 상당액을 입주자들에게 반환할 것이며, 미분양된 부분에 대한 관리비를 스스로 부담하겠다고 약속했는데도 불구하고 이를 은근슬쩍 입주자들에게 떠넘긴 것이라면 상대방에게 거짓말을 해 상대방으로부터 금원을 취득한 것이므로 형사상 사기죄에 해당할 수도 있다.

필자가 변호사 업무를 수행하면서 경험한 사건을 중심으로 관리비 분쟁의 유형을 간략히 살펴보았다. 공동주택이나 상가 등 업무용 건물의 수가 계속 증가하고 있고 국민들의 권리의식이 높아져 과거에는 사이 좋게 해결하던 것들도 이제는 일일이 따져서 잘잘못을 가리려 드는 추세이므로 관리비와 관련한 분쟁이 앞으로 증가할 것으로 예상된다. 필자가 법 공부를 처음 시작할 때 "사람들이 모여 있으면 필연적으로 분쟁이 생기게 마련"이라는 말을 들은 적이 있다. 마찬가지로 같은 건물을 여럿이 함께 쓰는 이상 관리비 분쟁은 피할 수 없는 것이 아닌가 싶다. 그러나 실제로 관리비 분쟁이 발생하면 그 해결은 쉽지 않고 소송을 통한 해결은 앞서 언급한 바와 같이 소송 기술상 상당히 번거롭고 어렵다. 모두들 사이 좋게 사는 세상은 존재할 수 없는 것인지 생각해본다. 물론 그런 세상에서는 필자와 같은 변호사는 필요 없겠지만 말이다. ☹