

# 에너지절약 전문기업(ESCO) 주요 판례 분석



분석대상 판례 대부분의 민사 분쟁은 아파트(입주자 대표회의) 관련 사례이며, 형사판례의 경우 사기 등 관련 사례가 대부분이다. 이에 대한 구체적인 판례를 통해 각 쟁점에 대해 분석해보고자 한다.

자료제공 / 법무법인 율촌(변용재, 서정표 변호사)

## 민사사례

### 판례 1

#### 대법원 2007. 9. 7. 선고 2007다21986 판결

##### ● 판시사항

공동주택의 관리를 위한 각종 공사계약의 체결 주체에 관한 사항이 공동주택 관리규약에 규정되어 있다면, 입주자대표회의나 관리주체는 그에 따라 공사계약을 체결해야 함.

비법인사단의 대표자가 대표권 제한에 관한 정관 등의 규정에 위반하여 대외적 거래행위를 한 경우 그 거래 상대방이 그와 같은 대표권 제한 사실을 알았거나 알 수 있었던 때에는 그 거래행위는 무효가 됨.

##### ● 사실관계

D아파트는 13개동 1,000세대가 거주하는 공동주택단지로서, 그 관리를 위하여 원고 입주자대표회의와 자치관리기구 형태가 아닌 Y회사를 관리주체로 두고 있음 (Y회사의 직원인 L이 관리사무소장)

원고 대표회의 의장이었던 K는 노후 설비배관과 난방방식 교체 사업(이하 “본건 사업”)을 추진하기 위해 2004년 4월 중순 경 주민 동의를 구하였고, 전체 입주자 3분의 2이상의 찬성을 얻어 본건 사업을 추진함

이후 원고 대표회의는 2004년 4월 말경 본건 사업의 입찰참여업체의 자격요건 중 자본금요건에 대한 논의를 하였는데, 참여한 9명의 대표 중 5인은 10억원 이상, 4인은 5억원 이상으로 하자고 하여 결의가 이루어지지 못하였음

그럼에도 불구하고 의장 K는 L에게 자본금 5억원 이상을 자격요건으로 하여 입찰공고 할 것을 지시하였고, 이에 따라 입찰공고가 이루어짐

이에 따라 피고 회사가 낙찰자로 선정되어 2004년 7월경 공사계약(이하 “본건 공사계약”)을 체결하고 본건 사업에 따른 공사 착공을 하였으나, D 아파트의 일부 동대표들이 본건 공사계약의 무효를 주장하며 공청회를 여는 등 입주민들의 공사 진행 반대로 인하여 공사를 진행하지 못함  
원고 대표회의는 피고 회사 등을 상대로 본건 공사계약의 무효를 확인해 달라는 취지의 소를 제기함

### 쟁점 및 판단

#### 본건 공사계약이 적법하게 체결되었는지

##### (1) 주민의 동의

주민동의 관련 D아파트 관리규약 관련조항: “입주자 이해관계 관련된 중요한 사항”에 대해서는 “입주자 3분의 2이상 동의”가 필요하고, “입주자는 서면 또는 대리인에 의하여 의결권 행사 가능”하나 “대리권 증명 서면”을 제출해야 한다고 규정

1,000세대 중 860세대가 의견을 제시하였고, 이 중 694(전체 69.4%)세대가 찬성함. 다만, 찬성 694세대 중 289세대는 대리권 증명서면을 제출하지 않았고, 54세대는 소유자의 의견을 묻지 않고 의사표시를 한 정황이 있었음

● 법원의 판단

절차상 하자는 있으나 주민 동의를 당연무효로 할 정도로 보기에는 어려움

(2) 입주자 대표회의 결의

입주자 대표회의 결의 관련 D아파트 관리규약 관련조항: “입주자 이해관계 관련된 중요한 사항”에 대해서는 “입주자대표회의의 구성원 과반수 찬성 결의”가 필요하고, “동 별로 1명의 입주자대표를 선출하되 총원은 13명으로 한다”고 규정 (실제 선출된 대표는 11명)

피고 회사를 낙찰자로 결정한 회의에서는 6명의 대표가 참석하였다가 2명이 중간에 퇴장함

● 법원의 판단

따라서 과반수인 6명에 미달하였으므로 적법한 결의가 없음

(3) 입주자 대표 K의 계약체결권

계약체결권한 관련 D아파트 관리규약 관련조항: “관리주체 (Y회사)로 하여금 아파트 관리를 위한 용역이나 공사발주를 하도록 하면서, “계약체결은 관리주체가 기명날인 또는 서명”하도록 규정

본건 사업의 추진 이전에 위탁관리를 자치관리로 변경하기로 하면서 관리주체인 Y회사를 배제하자는 취지의 입주자대표회의 결의가 있었음

비록 본건 공사계약에 Y회사의 L관리소장이 기명날인 하지는 않았으나, 본건 공사계약 체결 현장에 입회하였음이 인정되었음

피고 회사를 낙찰자로 결정한 회의에서는 6명의 대표가 참석하였다가 2명이 중간에 퇴장함

● 법원의 판단

(i) 입주자대표회의의 자치관리 결의가 있었다 하더라도 Y회

사와 체결되었던 위수탁계약이 해지되지 않은 이상 계약체결권자는 여전히 Y회사로 보아야 하고, (ii) 계약 체결현장에 입회한 것과 기명날인 한 것을 동일하게 볼 수 없으므로 본건 공사계약은 체결권한 없는 자(의장 K)에 의해 체결된 계약임

피고 회사가 입주자대표회의 결의 하자를 알거나 알 수 있었는지

의장 K가 본건 공사계약을 체결할 권한이 없고, 원고 대표회의의 적법한 결의가 없이 본건 공사계약이 체결되었다 하더라도, 피고 회사가 이러한 사정을 알거나 알 수 있는 경우가 아니라면 원고 대표회의는 본건 공사계약의 무효를 주장할 수 없음

● 법원의 판단

다만, 법원은 다음과 같은 사정을 들어 피고 회사가 이를 알거나 알 수 있었을 것이라고 판단함

관리소장 L(관리주체 Y사의 직원)이 관리사무소장인 자신이 본건 공사계약서에 날인해야 하는 것 아닌지 현장에서 의문을 제기한 사실이 있음

피고 회사의 대표이사는 본건 공사계약 체결 승인을 위한 대표회의에 당초 6명의 대표가 참석하였다가 이견으로 인하여 2명이 탈퇴하였을 당시 현장에 있었음

본건 공사와 관련한 관할구청의 행위허가가 나온 2004. 7. 21. 이전으로서, 본건 공사계약이 체결된 직후인 2004. 7. 7. 본건 공사를 시작한 사실이 있음

시사점

- 관리규약의 면밀한 검토
- 계약체결 주체/ 계약체결 절차 확인
- 주택법에 반하는 내용의 관리규약은 무효가 될 수 있음에 유의 (대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다17774판결)



**판례2**  
**대법원 2012. 4. 13. 선고 2011다104482 판결**

● 판시사항

총유물 자체의 관리·처분이 따르지 않는 단순한 채무부담행위에 불과한 행위는 총유물의 관리, 처분행위라고 볼 수 없음

공사가 도중에 중단되어 예정된 최후 공정을 마치지 못한 경우에는 공사가 미완성된 것으로 볼 것이나, 당초 예정된 최후 공정을 일응 종료하여 주요 구조 부분이 약정대로 시공되어 사회통념상 일이 완성되었고 다만 그 불완전으로 인해 보수를 하여야 하는 경우에는 공사가 완성되었으나 목적물에 하자가 있는 것으로 보아야 함

예정된 최후 공정을 종료하였는지 여부는 수급인의 주장이나 도급인이 실시하는 준공검사 여부에 관계 없이 당해 도급계약의 구체적 내용과 신의성실 원칙에 비추어 객관적으로 판단

● 사실관계

이 사건의 원고는 B아파트 입주자 대표회의이고, 피고 회사는 에너지절약전문기업 Y설비 주식회사

원고 대표회의는 2007. 7. 경 B아파트 단지의 지역 난방열 공급 위한 배관 등 설치공사(이하 “본건 공사”) 입찰 공고를 하였고, 이후 2007. 7. 18. 피고 회사와 성과배분방식으로 공사계약(이하 “본건 공사계약”)을 체결

피고 회사는 2007. 11. 경 본건 공사를 완료하였다는 취지의 준공조서를 원고 대표회의에 제출하였으나, 원고 대표회의는 2007. 12. 정기 총회에서 본건 공사에 대하여 “준공불승인” 의결을 함

이에 원고 대표회의와 피고 회사는 2007. 12. 24. 다음과 같은 내용으로 조건부 준공 합의(이하 “본건 조건부 준공합의”)를 함

공사 반대 세대와 연결 문제로 공사가 진행되지 못한 부분에 대해서는 2008. 3. 31. 까지 피고 회사가 최대한 설득하여 공사 진행 하되, 그 때까지 진행이 되지 못하는 세대는 공사를 종료시키고 그 부분에 상응하는 공사대금을 현물과 인건비

명목으로 피고 회사가 원고 대표회의에 교부하는 방식으로 총 공사금액 확정

피고 회사는 잔여 공사에 대한 공사 이행보증금을 원고 대표 회의에 예치

이후 피고 회사는 잔여 171세대 중 30세대에 관하여 공사를 완료하였고, 예치금 중 1억원은 원고 대표회의로부터 돌려받음

한편, 원고 대표회의는 피고 회사의 본건 공사와 관련하여 다수의 하자가 존재하고 있다는 이유로 피고 회사를 상대로 손해배상청구의 소를 제기함.

### 쟁점 및 판단

#### 공사가 완료되지 못한 141세대에 대한 부분이 미시공 하자에 해당하는지

**원고 대표회의의 주장:** 원고 대표회의와 피고 회사 사이에 이루어진 조건부 준공합의는 입주자 대표회의의 결의 없이 이루어진 것이므로 효력이 없음

#### ● 법원의 판단

본건 아파트 관리규약에는 입주자대표회의의 총유물 관리 및 처분에 관한 규정이 존재하지 않을 뿐만 아니라, 본건 조건부 준공합의는 총 공사대금 확정 방식에 관한 합의로서 단순한 채무부담행위일 뿐 총유물 자체의 관리·처분행위가 아니므로, 입주자 대표회의의 결의는 필요하지 않음.

따라서 공사가 진행되지 못한 141세대에 대한 부분은 미시공 하자로 볼 수 없고 그에 갈음한 원고의 손해배상청구 역시 받아들일 수 없음

### 시사점

- 관리규약의 면밀한 검토
- 계약 내용을 단순하게 변경하는 것인지, 이미 발생한 재산권을 처분하는 것인지 구분 필요

### 판례3

#### 서울고등법원 2009. 5. 15. 선고 2007나 91024 판결

#### ● 사실관계

원고는 1997. 7. 18. 에너지절약전문기업(ESCO)으로 등록된 이래 에너지절약사업을 영위하는 회사

피고는 J단지 아파트(이하 '이 사건 아파트') 동별 대표자를 구성원으로 하는 입주자대표회의

원고와 피고는 2002. 7. 경 아래와 같은 내용의 잠열회수난방기설치에 관한 계약(이하 '이 사건 계약')을 체결

잠열회수난방기는 이 사건 아파트의 보일러에서 배출되는 배기가스의 폐열을 회수하여 난방수를 가열하는 용도로 활용함으로써, 난방에 필요한 보일러 공급 열량을 줄여 에너지를 절감

사업금액은 원고가 부담하고, 보증 에너지절감율은 7.0%

피고는 사전에 산출되고 합의된 에너지 절감 비용을 2002. 10. 경 부터 54개월간 자금환수표 기재에 따라 매월 원고에게 상환

이후 피고는 2002. 11. 경 부터 2003. 7. 경 까지 약 4,020만 원을 상환하였으나, 본건 난방기의 성능상의 문제점 등을 이유로 투자비를 상환하지 않고 원고에게 기 지급된 상환금을 반환하여 줄 것을 청구하다가, 2003. 12. 종국적으로 본건 난방기의 가동을 중단

이에 원고는 총 사업비에서 기 상환받은 자금을 제외한 나머지 금액에 대하여 피고에게 지급의무 있음을 주장하면서 소 제기

### 쟁점 및 판단

#### 이 사건 난방기가 이 사건 계약에서 보증한 에너지 절감율을 충족시키는지

#### ● 법원의 판단

법원은 다음과 같은 점을 들어 이 사건 난방기가 이 사건 계약에서 보증한 에너지절감율을 충족시키지 못한다고 판단하

고 원고 청구를 기각

이 사건 계약의 내용상 이 사건 난방기만으로 최소 6.3%이상의 에너지절감률을 달성할 것을 조건으로 원고의 청구가 가능할 것으로 판단

원고가 제출한 증거 중 원고의 주장에 부합하는 증거로는 감정인의 이 사건 난방기의 에너지절감률에 8.3% ~ 10.6% 정도라는 취지의 2007. 4. 자 감정결과가 있으나, 감정인의 감정은 원고 측에 일방적으로 유리한 방식으로 측정된 것으로서 정상적인 운전방식에 다른 감정결과가 아님 → 감정인의 감정 결과 배척

원고가 제출한 다른 증거 중 이 사건 난방기의 운전 개시 당시의 효율측정표의 경우, 원고가 설비점검차원에서 임시로 측정한 것에 불과하고, 2007. 2. 자 감정인의 감정 결과 역시 당초 설계조건에서 예정한 에너지효율을 달성하지 못할 뿐만 아니라 이 사건 난방기가 회수한 열량만을 갖고 이 사건 아파트를 난방하지도 않는 결과를 보여줌

결국 이 사건 난방기가 최소 6.3%이상의 에너지절감률을 달성하고 있다는 사실을 인정할 증거가 없음

**시사점**

- 현실적으로 약정된 내용에 따라 이행이 가능한지 검토

**판례4**

**광주지법 2010. 12. 23. 선고 2010구합2845 판결**

● **사실관계**

원고는 정부의 민자발전 사업추진계획에 따라 민자발전사업자로 선정되어 1996. 11. 경 설립된 회사로서, 2005. 6. 경 순천시 제1지방 산업단지 내 LNG복합화력발전소 건설

원고 위 복합화력발전소에서 1차로 가스터빈을 이용하여 전기생산을 한 후 발생된 폐열을 이용하여 폐열회수 보일러, 증기터빈 등으로 구성된 발전설비(이하 "본건 발전설비")에서 2차 전기생산을 하므로, 이 사건 발전설비가 조특법 제25조의 2 소정의 "에너지절약시설"에 해당한다는 이유로 에너지절약 시설 투자세액공제를 하여 2005년도 및 2006년도 과세표준을 신고납부

피고 순천세무서장은 본건 발전설비가 조특법 소정의 에너지





절약시설에 해당하지 않는 것으로 보고 2008. 11. 1. 원고에게 법인세 추가 부과(이하 “본건 과세처분”)

● **관계자의 의견**

**에너지관리공단 이사장:** 본건 발전시설 중 증기터빈은 에너지 이용 합리화를 위한 절약시설 보급을 위하여 정부에서 지원하는 에너지이용합리화자금 지원대상인 ‘폐열이용 발전장치’에 해당하여 용자금을 지원하고 있고, 이는 각종 열설비 및 생산공정에서 폐기·방출되는 폐열을 이용하는 발전장치로서 에너지절약시설임을 의미한다.

본건 발전시설의 폐기열 회수시설은 에너지 절감효과가 우수하여 조세특례제한법 시행규칙 제13조 제1항 별표3의 4. 기타시설(에너지 절감효과가 10% 이상인 것으로서 에너지관리공단 이사장이 인정하는 것)에도 해당하는 것으로서 확인요청이 있을 경우 에너지절약형 시설투자 확인이 가능하다.

**국세청:** 전기생산의 산업활동을 영위하는 법인이 전기를 생산하는 발전활동과정에서 발생하는 폐열을 이용하여 추가적인 전기를 생산함에 있어서 폐기에너지회수설비와 관련한 투자 중 연소폐열을 이용하여 열 또는 전기를 발생시키는 설비는 조세특례제한법 제25조의2의 규정에 의한 에너지절약시

설 투자세액공제 대상인 것이나, 기존 설비에 대한 보수, 기존설비에 대한 자본적 지출 등에 해당하는 경우에는 세액공제대상에 해당되지 않는 것으로, 본 질의의 경우가 이에 해당하는지는 실질 내용에 따라 사실판단 할 사항

**산업자원부:** 이 사건 발전설비는 조특법 시행규칙 제13조의 2 별표 8의5 규정의 각 항목에 해당하지 않는 점, 1차로 가스 터빈을 통과한 열이 500℃ 정도 되는데 이를 연소폐열로 보기 어려운 점 등에 비추어 이 사건 발전설비는 세액공제대상 에너지절약시설이 아니라고 판단된다.

● **법원의 판단**

이 사건 발전설비의 경우에는 당초부터 에너지 발전을 목적으로 하되 발전과정에서의 열효율 제고를 염두에 두고 1차 전기생산시설인 가스터빈과 결합된 단일설비 형태로 설계가 된 것이어서, 가스터빈발전을 거쳐 나오는 고온의 열을 증기터빈에서 이용하여 2차적으로 발전을 한다고 하여 배열회수보일러, 증기터빈 등으로 이루어진 이 사건 발전설비 부분만을 따로 떼어 에너지이용시설이라고 볼 수는 없다.

조특법 시행령 제22조의2 제1항 제1호에서는 에너지절약시설의 근거 법률로 에너지이용 합리화법을 들고 있는데, 구 에너



지이용 합리화법(2008. 12. 26. 법률 제9236호로 개정되기 전의 것) 제2조, 에너지기본법 제2조의 각 호 규정에 의하면, 조특법 시행규칙 제13조의2 별표 8의5 규정의 용어와 표현이 다소 다르기는 하나 '에너지공급설비'와 '에너지사용시설'을 명백히 구분하고 있고, 이때 에너지사용시설은 '에너지를 사용하는 공장·사업장 등의 시설이나 에너지를 전환하여 사용하는 시설'에 국한되므로, 이 사건 발전설비는 이러한 에너지 사용시설이 아니라 오히려 '에너지를 생산·전환·수송 또는 저장하기 위하여 설치하는 설비'인 에너지공급설비의 범주에 들어간다고 봄이 상당하여, 결국 이러한 측면에서 보더라도 이 사건 발전설비가 조특법 시행규칙 제13조의2 별표 8의5 규정의 에너지이용시설에 포함된다고 보기는 어렵다.

이 사건 발전설비에서 가스터빈을 통해 나오는 500℃에 달하는 가스는 이에 포함된 열에너지가 상당히 높은 편이라고 할 것이어서, 에너지절약시설이 아닌 일반 시설을 이용하더라도 이를 충분히 독립된 에너지원으로 재차 사용할 수 있다고 보

이므로, 이러한 열까지 '폐열'의 범주에 포함하여 이를 이용하는 시설을 에너지절약시설로 보는 것은 에너지이용 합리화법의 제정 취지에도 맞지 않는 것이다. 위와 같은 여러 사정에 비추어 보면, 이 사건 발전설비가 조특법 시행규칙 제13조의2 별표 8의5 규정의 1. 에너지이용합리화시설, 나. 에너지이용시설, (1). 산업·건물 부문 에너지절약설비, (가). 폐기에너지회수설비, 2)항 '연소폐열·공정폐열 및 폐가스를 이용하여 증기·온수 등 유효한 에너지를 발생시키는 설비'에 해당한다는 원고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

**기타 주요판결 1**

**서울고등법원 2009. 7. 10. 선고 2008나 109717판결**

피고 회사가 연 5.25%의 고정이율로 ESCO 시설자금을 대출받아 공사를 진행함을 전제로, 원고 아파트 입주자대표회

의와 연 5.25%의 고정이율에 6년 분할로 에너지절약 성과금을 상환하기로 약정하였는데, 실제 ESCO 시설 자금을 대출 받을 당시의 대출 금리는 연3%로 낮아진 경우, 피고 회사가 원고 대표회의에 이러한 사정을 고지하여 계약 내용을 변경할 수 있는 기회를 부여할 의무가 있는지

● 법원의 판단

일반 거래의 경험칙상 상대방이 그 사실을 알았다더라면 당해 법률행위를 하지 않았을 것이 명백한 경우에는 신의칙에 비추어 그 사실을 고지할 법률상 의무가 인정되나, 법원은 다음과 같은 사정에 비추어 본건의 경우 피고 회사에게 이러한 고지의무를 부정하였음

원고 대표회의도 향후 금리와 관련된 불확실성을 제거하기 위해 고정금리로 계약을 체결한 것으로 보임

피고 회사도 ESCO시설자금 대출승인을 받지 못한 자금에 대해서는 연5.5%의 이율로 대출을 받았음

반대로 대출금리가 상승하였다 하여도 상승한 금리 상응 액수를 원고 대표회의에게 청구할 수 없음

피고 회사의 입장에서는 본건 사업은 영리사업에 불과함

**기타 주요판결 2**

**서울서부지법 2010. 2. 17. 선고 2008가합13814판결**

계약이행합의서상 “공세대의 계량기를 통한 절감 분석 등의 방법에 의하여 절감데이터가 확인될 경우 이의를 제기하지 아니한다”는 문구가 있음에도 불구하고 본 성과배분 계약상 약정절감율은 실제 전기사용량이나 전기료를 기준으로 판단하여야 하는지

● 법원의 판단

성과배분 계약서상으로 절감을 산정 방법이 명확하게 기재

되어 있지는 않으나, 피고 회사가 사업설명 당시 교부한 설명 자료에 설비 설치 전후의 에너지 절감량 및 절감액 등에 관한 구체적인 수치가 기재되어 있고, 성과배분 계약서 자체에도 설비 설치 후 에너지 절감량과 절감가능한 전기료에 대한 기재가 있는 점에 미루어 약정절감율은 실제 전기사용량이나 전기료를 기준으로 판단하여야 함

**형사사례**

**대구고등법원 2009. 9. 17. 선고 2009노210 판결**

- **사문서위조:** 에너지관리공단 이사장 명의의 문서로서, 에너지진단 위탁관리자 및 최고경영자 공동연수교육 안내와 우수 ESCO인증위원회 개최 및 연수교육안내에 관한 제반사항이 기재된 문서는 비록 권리 의무에 관한 문서는 아니지만 사회생활상 중요한 사실을 증명할 수 있는 문서로서 사문서위조의 객체에 해당함

- **사기:** 대상 빌딩에 에너지절약시설인 GHP를 설치할 계획이 없음에도 불구하고, (i) 인터넷 이용 에너지이용합리화자금 신청에 있어 건축면적을 부풀린 건축 대수선 용도변경허가서를 파일로 첨부하여 보내고, (ii) 에너지관리공단 직원에게 GHP를 설치할 것처럼 기망하여, 이에 속은 위 직원으로부터 에너지이용합리화자금추천서를 교부받아 이를 은행에 제출하여 에너지이용합리화자금을 교부받은 경우에는 사기죄가 성립함