

대법원 2017. 6. 15 선고 2015다246131 판결 [건물명도 등]

전 문

원고,피상고인 1. 주식회사 A

피고, 상고인 2. 주식회사 I

판결 선고 2017. 6. 15

원심판결 3. B

원심판결 서울고등법원 2015. 10. 21. 선고 (춘천)2015나101 판결

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

콘도미니엄시설 중 객실의 공유지분을 취득한 사람이 콘도미니엄시설 전체를 관리,운영하는 시설경영기업에 대하여 공유제회원으로서 공유지분을 가진 객실의 관리를 위탁하고 그 객실 이외의 콘도미니엄시설을 이용할 수 있는 한편,공유지분을 가진 객실에 대한 배타적·독점적 사용수익이 제한되는 것은 공유지분권자와 시설경영기업과 사이에 성립한 시설이용계약의 효력에 기인한

것이므로, 콘도미니엄시설 중 객실의 공유지분권을 행사하는 사람에게 그 객실에 대한 관리권을 주장하는 시설경영기업은 그 공유지분권자와 사이에 유효한 시설이용계약이 존재하는 사실을 입증하여야 한다.

원심은 경매와 공매를 통하여 이 사건 콘도 객실의 공유지분을 취득한 일부 원고들에 대하여, 콘도미니엄 객실에 관한 소유권은 일반적인 집합건물에 관한 구분소유권과 마찬가지로 민법상 거래의 대상이 될 수 있고 이에 대하여 경매나 공매를 진행하는 경우 그 매각 대상도 민법상 물권으로서 소유권 자체이지 민사법 체계상 존재하지도 않는 '공유제 회원 약정에 따라 사용·수익에 제한을 받는 소유권'을 매각 대상으로 삼을 수 없다고 하고, 또한 매매 등 계약으로 공유지분을 취득한 나머지 원고들에 대하여는, 부동산등기부에 적혀 있는 것처럼 매매 등 계약에 따른 완전한 소유권을 취득한 것으로 추정할 수 있다고 하면서, 시설관리기업인 피고가 이 사건 콘도 객실의 공유지분권자인 원고들과 사이에 유효한 시설이용계약이 존재한다는 사실을 입증하지 못하였으므로 원고들에게 이 사건 콘도 해당 객실을 배타적·독점적으로 사용·수익할 권한이 있다고 보아 원고들의 이 사건 콘도 인도청구를 모두 받아들였는데 이러한 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 관광진흥법 소정의 공유자가 가지는 콘도미니엄 사용권능의 내용과 범위에 관한 법리오해 등의 잘못이 없다.

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결 한다.

재판장 대법관 김용덕 대법관 김 신주 심 대법관 김소영 대법관 이기택