

대법원 2011. 4. 28 선고 2010다26097 판결 [건물명도등]

재판경과

대법원 2011. 4. 28 선고 2010다26097 판결

서울고등법원 2010. 2. 9 선고 2008나87961 판결

전문

원고, 상고인 겸 피상고인

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

원고, 피상고인 1. A

원고, 상고인 겸 피상고인

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

피고, 피상고인 겸 상고인

D 주식회사

원심판결 서울고등법원 2010. 2. 9. 선고 2008나87961 판결

판결선고 2011. 4. 28

주 문

원심판결 중 부당이득반환청구에 관한 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

피고의 나머지 상고와 원고 주식회사 B, 주식회사 C의 상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 원고 A과 피고 사이에서 생긴 부분은 피고가 부담한다.

이 유

각 상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 함께 판단한다.

1. 원상회복 청구에 관한 피고의 상고이유에 대한 판단

가 상고이유 제2점에 대하여

집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물대장에 구분건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용 상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없다(대법원 1992. 4. 10. 선고 91다46151 판결 등 참조). 그리고 집합건물의 공용부분은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공유에 속하고, 다만 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것(이하 '일부공용부분이라고 한다)임이 명백한 경우에 한하여 그들 구분소유자의 공유에 속하는바[집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 법'이라고만 한다) 제10조 제1항], 집합건물에

있어서 어느 부분이 구분소유권자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지의 여부는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다(대법원 1989. 10. 27. 선고 89다카1497 판결 등 참조).

원심은 원고들과 피고가 이 사건 건물을 구분소유하고 있는 점 등 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 이 사건 건물이 집합건물로서 집합건축물대장에 등록될 당시 이 사건 복도는 내·외부로 통하는 출입문이 설치되어 통로로 사용되었고, 이 사건 화장실은 복도 한쪽 끝의 출입문 부근에 위치하고 있어 건물의 구분소유자들 모두에게 사용 가능한 구조로 되어 있었으며, 이 사건 건물의 구분소유자들 사이에 위 복도와 화장실을 인접한 구분소유자 일부만 배타적으로 사용하기로 하는 내용의 합의가 이루어진 바 없었던 점 및 건물 전체와 1층 부분의 구조·외관·용도 등을 종합적으로 고려할 때 이 사건 복도와 화장실은 피고의 전유부분으로 볼 수 없음은 물론이고, 이 사건 건물 중 1층에 대한 일부공용부분, 혹은 1층 중 104호를 제외한 101, 102, 103호에 대한 일부공용부분에 그치는 것이 아니라, 집합건물인 이 사건 건물 전체에 대한 공용부분으로 보아야 한다고 판단하였다.

위 법리와 기록에 비추어 살펴보면 원심의 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해 등의 위법이 없다.

나. 상고이유 제1 점에 대하여

법 제15조 제1항에 규정된 '공용부분의 변경'이라 함은 공용부분에 물리적인 변경을 가하거나 그 용도를 변경하는 것을 가리키고, 같은 항 제1호의 '공용부분의 개량'이라 함은 공용부분의 사용가치 내지 교환가치를 증대시키는 것을 말한다. 그렇다면 피고가 이 사건 건물 전체의 공용부분에 해당하는 이 사건 방화벽과 세면장을 철거하고 이 사건 복도와 화장실을 피고의 의류매장으로 점유, 사용한 것은 공용부분에 물리적인 변경을 가한 것으로서 공용부분의 변경에는 해당할 수 있어도 그 개량에는 해당하지 않는다고 할 것이다.

원심이 같은 취지에서 위와 같은 공용부분의 변경에는 법 제15조 제1항 본문이 적용되어 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 결의가 있어야 한다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해 등의 위법이 없다.

다. 상고이유 제3점에 대하여

원고 A이 이 사건 복도와 화장실을 피고가 배타적으로 사용하도록 허락하였다고 하더라도, 이 사건 방화벽과 세면장을 철거하고 그 부분을 의류매장의 일부로 사용하고 있는 것은 피고이므로 위 원고가 그에 관한 원상회복의무를 진다고 할 수 없다. 원심이 이와 관련한 피고의 주장을 명시적으로 판단하지 아니한 것은 잘못이나, 그 주장은 배척될 것임이 명백하므로 원심의 위 잘못은 판결 결과에는 영향이 없다.

라. 상고이유 제4점에 대하여

권리행사가 권리의 남용에 해당한다고 할 수 있으려면, 주관적으로 그 권리행사의 목적이 오직 상대방에게 고통을 주고 손해를 입히려는 데 있을 뿐, 행사하는 사람에게 아무런 이익이 없는 경우이어야 하고, 객관적으로는 그 권리행사가 사회질서에 위반된다고 볼 수 있어야 한다(대법원 1986. 7. 22. 선고 85다카2307 판결 등 참조).

위 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 이 사건 건물의 구분소유자의 지위에서 보존행위로서 원상회복을 구하는 원고들의 이 사건 청구가 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 권리남용의 주관적·객관적 요건을 갖추었다고 볼 증거가 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 부당이득반환청구에 관한 각 상고이유에 대한 판단

집합건물의 복도 등과 같은 전체공용부분은 이를 점포로 사용하는 등 별개의 용도로 사용하거나 그와 같은 목적으로 타에 임대할 수 있는 대상이 아니다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 구분소유자 중 일부가 아무런 권원 없이 이를 점유, 사용하였다고 하더라도 이로 인하여 다른 구분소유자가 당연히 그 부분에 관한 임료 상당의 이익을 상실하는 손해가 발생하였다고 볼 수 없다(대법원 2005. 6. 24. 선고 2004다30279 판결 등 참조).

그럼에도 원심은 피고가 이 사건 건물의 다른 구분소유자인 원고들을 배제한 채 전체 공용부분에

해당하는 이 사건 복도와 화장실을 배타적으로 점유, 사용하면서 이로 인한 이득을 얻고 있으므로 원고 주식회사 B와 주식회사 C에 그 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하고 말았으니, 원심판결에는 집합건물의 공용부분의 점유, 사용에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이를 주장하는 취지가 포함된 피고의 상고이유의 주장은 이유 있는 반면에, 피고에게 임료 상당의 부당이득반환의무가 있음을 전제로 하는 위 원고들의 상고이유의 주장은 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 부당이득반환청구에 관한 피고 패소부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하되, 피고의 나머지 상고와 원고 주식회사 B, 주식회사 C의 각 상고를 모두 기각하며, 상고비용 중 원고 A과 피고 사이에서 생긴 부분은 패소자인 피고가 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 이인복 대법관 이홍훈 주심 대법관 김능환 대법관 민일영