

서울동부지방법원 2024. 10. 11 선고 2023나22929 판결 [건물명도]

재판경과

서울동부지방법원 2024. 10. 11 선고 2023나22929 판결

서울동부지방법원 2023. 2. 16 선고 2022가단124100 판결

전문

원고, 항소인 1. A

2. B

피고, 피항소인 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 이흥기

변론종결 2024. 8. 30.

판결선고 2024. 10. 11.

제1심판결 서울동부지방법원 2023. 2. 16. 선고 2022가단124100 판결

주문

1. 원고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들, K, N, 망 O, P, Q, 망 M, J, 망 R, S, T는 서울 성동구 H 대 678㎡(2005. 11. 22. H 대 660㎡와 U 대 18㎡로 분할되었다. 이하 분할 전 토지를 ‘이 사건 토지’라 한다)를 공유하면서 그 지상에 있는 V연립주택에 거주하던 사람들로써, 1999. 10.경 위 연립주택을 철거한 후 이 사건 토지 및 서울 성동구 I 대 110㎡ 지상에 아파트 1동과 상가 1동을 신축하는 재건축사업을 하기로 합의하였다(이하 위 재건축사업을 ‘이 사건 재건축사업’이라 하고, 이 사건 재건축사업의 목적인 아파트를 ‘이 사건 아파트’라 한다).

나. 망 R가 사망하자 망 W는 2001. 5. 10. 협의분할에 의한 상속을 원인으로 망 R의 이 사건 토지에 대한 지분을 이전받았고, X이 2002. 6. 24. Q의 이 사건 토지에 대한 지분을 낙찰받았다가 2002. 8. 20. G에게 매도하였으며, Y는 2002. 7. 4. 남편인 S로부터 이 사건 토지에 대한 지분을 증여받았는데, 2005. 4.경 이 사건 재건축사업에 관하여 건축주가 망 R, Q, S 대신 망 W, G, Y로 변경되는 건축주변경신고가 이루어졌다.

다. 원고를 포함한 건축주들은 2001. 5. 25. Z 주식회사(이하 ‘Z’이라 한다)에게 이 사건 아파트와 상가의 재건축에 관한 공사를 도급주었는데, Z은 착공 후 2003년 가을경 공사를 중단하였다.

건축주들은 2004. 11. 4. AA(상호 : AB)과 다시 공사도급계약을 체결하였고 2005년경 이 사건 아파트 및 상가가 신축되었으나 현재까지 건축법상 사용승인을 받지 못하고 있고, 일부 호수는 미등기 상태이다.

라. 원고 B, N, 망 O, K, P, J, 망 W, Y, T 9인은 2008. 2. 20. ‘서울동부지방법원 2005가단61042 건물명도 사건’의 가집행선고부 판결에 따른 명도집행을 받아 미입주 공유자 B, O으로부터

공유지분을 매수한 E, K씨를 입주시키기로 한다’는 내용의 공유물 관리에 관한 결의(이하 ‘이 사건 1차 결의’라 한다)를 하였다.

마. E은 2021. 3. 16. 피고 D와, E이 피고 D에게 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 임대차보증금 20,000,000원, 차임 월 1,200,000원, 임대차기간 2021. 4. 29.부터 2023. 4. 29.까지로 정하여 임대하는 내용의 임대차계약(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵 피고 D에게 이 사건 건물을 인도하였다. 피고 D는 이 사건 건물에서 배우자인 피고 C 및 자신의 자녀와 함께 거주하고 있고, 이 사건 임대차계약은 기간 만료 이후에도 갱신되어 왔다.

바. 망 M이 2021. 12.경, 망 O이 2011. 10.경, 망 W이 2019. 10.경 각 사망하였고, N, K, P, G, J, T, Y 7인은 이 사건 제1심 계속 중이던 2022. 10. 11. ‘이 사건 건물은 위 7인 외 A, B 9인의 합유인바, 7인의 결의로 E에게 입주하여 관리하기로 결의한다.’는 내용의 합유물 관리에 관한 결의(이하 ‘이 사건 2차 결의’라 한다)를 하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6호증, 을 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

1) 공통된 주장

원고들은 이 사건 건물의 합유자인데, 피고들이 이 사건 건물을 무단 점유하고 있으므로, 원고들은 보존행위로서 이 사건 건물의 인도를 구한다.

이 사건 1차 결의는 정당한 합유자인 원고들을 포함하지 아니한 결의로서 효력이 없고, 그 취지에 의하더라도 이는 E에게 이 사건 건물에 거주할 권한을 주고 있을 뿐 관리, 처분권을 부여하는 것은 아니며, 설령 그렇다고 하더라도 아무런 기한이나 제한 없이 합유재산을 타인에게 임대하여 그 수입을 가득할 권한을 주는 것은 실질적 처분이나 변경에 해당하므로 합유자 전원의 동의를 요한다.

2) 원고 A의 주장

이 사건 건물은 당초 원고들을 포함한 12명(원고들, K, N, O, P, G, M, J, W, Y, T)의 합유물이었으나, M, O, W 3인이 사망으로 조합원 지위를 상실하였고, N, K, 원고 B, P, G, J, Y, T 8인은 E과 그가 대표로 있는 법인, 가족 등 제3자에게 조합원 지분을 처분하였으므로 조합원의 지위를 상실하였다.

따라서 현재 이 사건 건물에 관하여 원고 A만이 조합원으로서 합유자의 지위가 인정되는바, 원고 A은 합유물에 대한 보존행위로서 이 사건 건물을 무단 점유하고 있는 피고들에게 이 사건 건물의 인도를 구한다.

이 사건 1차 결의에 참여한 9인 중 Y는 조합원의 지위가 인정될 수 없고, K, O, J는 그 결의를 철회하였으므로, 조합원 12인 중 5인이 한 이 사건 1차 결의는 효력이 없으며, 이 사건 2차 결의에 참여한 7인은 결의 전에 E 측에게 조합원 지분을 양도함으로써 조합원으로서의 지위를 상실하였으므로, 이 사건 2차 결의 또한 효력이 없다.

나. 피고의 주장

이 사건 건물의 합유자들 중 원고들만이 제기한 이 사건 소는 당사자적격이 없어 부적법하다.

이 사건 건물의 합유자들로 구성된 조합에서 이 사건 1차 및 2차 결의에 의하여 E에게 이 사건 건물의 관리를 위임하였고, 피고 D는 2021. 3. 16. E과 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하고 거주하고 있으며, 피고 C는 피고 D의 배우자로서 공동점유자이므로, 피고들은 이 사건 건물을 점유할 정당한 권원이 있다.

이 사건 1차 결의와 관련하여, Y는 조합원이고, K, O, J도 결의를 철회하였다고 볼 수 없으며, 이미 결의가 성립한 이상 단독으로 의사표시를 철회할 수 있는 것이 아니라 새로운 내용의 결의를 하여야 하므로, 이 사건 1차 결의는 유효하다.

이 사건 2차 결의와 관련하여, 위 결의에 참여한 7인은 조합원의 지분이나 조합원 지위를 양도한 것이 아니라, 조합 목적사업 달성 후 취득하게 될 재산을 매각한 것이므로, 이 사건 2차 결의는 유효하다.

3. 판단

가. 이 사건 건물의 소유관계에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고들을 포함한 이 사건 건물의 건축주들은 소유하고 있던 연립주택을 철거하고 자신들이 소유하고 있는 토지를 상호 출자하여 그 지상에 아파트를 신축하는 사업을 하기로 약정함으로써 위 사업을 동업하는 조합을 구성하였다고 할 것이고, 그 사업의 결과 취득한 이 사건 건물은 조합원들의 합유재산으로 봄이 타당하다(민법 제704조).

나. 본안전 항변에 관한 판단

합유물에 관한 소송은 특별한 사정이 없는 한 합유자 전원이 제기하여야 하는 고유필수적 공동소송에 해당한다고 할 것이나, 합유물의 보존행위는 각자가 할 수 있고(민법 제272조 단서), 이 사건 청구의 상대방인 피고들은 이 사건 건물의 합유자가 아니므로 이 사건 청구가 다른 합유자들과의 이해관계가 상충되는 경우에 해당한다고 볼 수 없어, 합유물에 대한 보존행위로서 원고들이 피고들에게 이 사건 건물의 인도를 구하는 이 사건 소는 적법하다고 할 것이어서, 피고들의 본안전 항변은 받아들여지지 않는다.

다. 청구원인에 관한 판단

M, O, W이 각 사망하였음은 앞서 본 바와 같으므로, 변론종결일 현재 이 사건 건물은 원고들, N, K, P, G, J, Y, T 9인의 합유재산인바¹⁾, 피고들이 이 사건 건물을 점유하고 있으므로 그들이 이 사건 건물에 대한 적법한 점유권원을 가진다는 사정이 없는 한, 보존행위로서 인도를 구하고 있는 원고들에게 피고들은 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

라. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 이 사건 1차 결의의 효력

민법 제272조에 따르면 합유물을 처분 또는 변경함에는 합유자 전원의 동의가 있어야 하나, 합유물 가운데서도 조합재산의 경우 그 처분·변경에 관한 행위는 조합의 특별사무에 해당하는 업무집행으로서, 이에 대하여는 특별한 사정이 없는 한 민법 제706조 제2항이 민법 제272조에 우선하여 적용된다고 할 것이므로, 조합재산의 처분·변경은 업무집행자가 없는 경우에는 조합원의

과반수로 결정하고, 업무집행자가 수인 있는 경우에는 그 업무집행자의 과반수로서 결정하며, 업무집행자가 1인만 있는 경우에는 그 업무집행자가 단독으로 결정한다고 할 것이다(대법원 1998. 3. 13. 선고 95다30345 판결, 2000. 10. 10. 선고 2000다28506, 28513 판결 등 참조).

위 인정사실, 위에서 든 각 증거, 갑 제7 내지 14호증, 을 제11 내지 13호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 1차 결의 당시 Y에게 조합원의 지위가 인정되고, K, O, J가 위 결의를 철회하였다고 볼 수도 없으므로, 이 사건 1차 결의는 당시 조합원 12명(원고들, K, N, 망 O, P, G, 망 M, J, 망 W, Y, T) 중 과반수인 원고 B, K, N, 망 O, P, J, 망 W, Y, T 9인이 결정한 것으로 유효하다.

① Y가 2002. 7. 4. 남편인 S로부터 이 사건 토지에 대한 지분을 증여받았고, Y가 건축주로서 참가한 가운데 AA과 공사도급계약이 체결되었으며, Z이 이 사건 아파트 중 일부 호수에 대하여 제3자에게 분양을 하였고 그 수분양자들이 위 일부 호수에 대한 처분금지가처분 결정을 받아 그에 따른 가처분 기입등기촉탁에 따라 각자의 지분을 각 1/12로 하는 조합원들 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌는데, 이후 등기의 착오가 발견되어 조합원들이 2005. 8. 3. ‘건축주 건물 공유지분 확인 결의’를 통하여 G과 원고 A의 지분을 각 2/14로, 나머지 10인의 지분을 각 1/14로 경정하기로 결의하여 등기가 경정되었는바, 위 결의에 Y가 참석한 점 등에 비추어 보면, 원고들을 비롯한 조합원들은 Y가 조합원의 지위를 승계하는 것에 대하여 묵시적으로 동의하였다고 보인다.

② 작성자 명의를 K, 수신인이 E으로 기재된 이 사건 1차 결의를 철회한다는 내용의 2008. 4. 17. 자 철회서가 존재하는 사실, O이 2010. 2.경 W이 이 사건 1차 결의서에 O의 이름을 임의로 새겨 날인하고 본인(O)의 지분을 매수하였다는 허위의 내용을 기재하였으며 이에 대한 설명을 듣지 못하였다는 취지의 문서를 작성한 사실, J가 2009. 4. 27. E에게 ‘본인이 귀하에게 교부한 AC아파트 및 대지에 대한 공유물관리 권한을 철회한다’는 내용의 통고서를 보낸 사실, J, O, M, 원고 A 및 AD, AE이 2009. 11. 4. E에게 ‘발신인들은 귀하의 당 현장의 일부 호수에 대한 공유물관리에 관한 결의가 해지되었음을 통지합니다’는 내용의 해지통고서를 보낸 사실은 각 인정된다. 그러나 2009. 11. 4. 자 해지통고서 작성자 중 AD, AE은 조합원임을 인정할 아무런 자료가 없고, K 명의의 2008. 4. 17. 자 철회서도 K의 서명이나 날인이 없어 그 진정성립 여부가 확인되지 않을 뿐만 아니라, O, J가 W, E을

사문서위조 등으로 고소한 사건인 서울동부지방법검찰청 2009형제16969호, 2009형제52434호의 각 불기소이유에 의하면, W이 O으로부터 자필 서명, 날인을 받을 당시 O이 W으로부터 설명을 들은 사실이 있다고 진술하고 있고, J 또한 이 사건 1차 결의 문서를 읽어보고 동의하여 도장을 날인하였다고 진술한 것으로 조사되어, 결국 이 사건 1차 결의에 관한 문서를 위조했다는 O, J의 주장이 수사기관에서 모두 받아들여지지 않았다.

③ 또한 이 사건 1차 결의는 집합적 의사표시로서 조합원들의 개개의 의사표시와는 별개로 조합의 의결이라는 형태로 존재하는 것이므로, 법률관계의 안정을 위하여 그 유효·무효는 단체법적인 원리에 의하여 규율되어야 할 것으로 보이는바, 일단 그 결의가 성립된 이상 그 결의에 참여한 조합원은 자신의 의사표시를 임의로 철회할 수 없고, 결의 내용을 변경하려는 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로써 새로운 결의를 하여야 한다고 봄이 타당하다.

한편 E은 2008년경부터 이 사건 건물을 제3자에게 임대하여 주는 등 실제로 관리행위를 하여 온 점, J 등이 E에게 송부한 해지통고서에서도 주민들의 이익을 위하여 이 사건 아파트를 적절하게 관리하는 것을 위임하였다고 기재되어 있는 점, E이 원고 A 등을 상대로 점유회복청구의 소를 제기하여 받은 승소 판결(서울동부지방법원 2018나30711호)에서도 E에게 이 사건 건물의 관리 권한이 있음을 전제하고 있는 점 등의 사정에 비추어 보면, 이 사건 1차 결의는 E에게 단순히 이 사건 건물에 직접 거주하는 것만이 아니고 이를 제3자에게 임대하여 관리하는 행위까지를 포함한 권한을 위임한 것으로 해석하는 것이 타당하다.

또한 이 사건 건물을 제3자에게 임대하는 권한을 E에게 채권적으로 위임한 것을 민법 제272조에서 정한 합유물의 처분 또는 변경 행위라고 볼 수는 없으므로, 이와 다른 전제에서 합유자 전원의 동의가 필요하다는 원고들의 주장도 받아들이지 않는다.

2) 이 사건 2차 결의의 효력

합유자는 전원의 동의 없이 합유물에 대한 지분을 처분하지 못한다(민법 제273조 제1항).

조합재산에 속하는 개개의 목적물은 조합원 전원이 공동으로 또는 전원으로부터 수권을 받은 조합원이나 특정한 대리인만이 처분할 수 있고, 업무집행권을 가지지 아니한 조합원이 개개의 목적물 전부나 일부를 처분하더라도 무효이므로 조합채권을 다른 조합원의 동의 없이 제3자에게 양도한

행위는 효력이 없다(대법원 1975. 9. 9. 선고 74다1893 판결, 1990. 2. 27. 선고 88다카11534 판결, 1992. 10. 9. 선고 92다28075 판결 등 참조). 조합원은 다른 조합원 전원의 동의가 있으면 그 지분을 처분할 수 있으나 조합의 목적과 단체성에 비추어 조합원으로서의 자격과 분리하여 그 지분권만을 처분할 수는 없으므로, 조합원이 지분을 양도하면 그로써 조합원의 지위를 상실하게 되며, 이와 같은 조합원 지위의 변동은 조합지분의 양도양수에 관한 약정으로써 바로 효력이 생긴다. 한편, 당사자 사이에 조합지분의 양도양수에 관한 약정이 있었는지 여부는 법률행위 해석의 일반원칙에 따라야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2009. 3. 12. 선고 2006다28454 판결 참조).

갑 제6호증, 을 제5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 토지의 분할 후 토지인 서울 성동구 H 대 660㎡, U 대 18㎡ 중 G의 지분에 관하여 2006. 3. 2. AD 명의로, P의 지분에 관하여 2008. 8. 27. E 명의로, K의 지분 중 일부에 관하여 2019. 12. 31. AF 주식회사 명의로, J의 지분에 관하여 2014. 10. 8. AF 주식회사 명의로, Y의 지분에 관하여 2010. 1. 20. E 명의로 각 지분이전등기가 마쳐진 사실, 이 사건 아파트 AG호, AH호, AI호, AJ호 중 P, G, K, N, Y, J, T의 지분에 관하여도 E, AF 주식회사 등의 명의로 지분이전등기가 마쳐진 사실은 인정된다.

그러나 위에서 본 법리에 비추어 볼 때, 이 사건 건물의 합유자들 사이에 다른 조합원의 동의 없이 각자 지분을 자유롭게 양도할 수 있도록 약정하였다거나, 위 각 행위에 관하여 사전 동의 또는 사후적으로 지분 양도를 인정하기로 하는 합의 등 지분의 처분에 관하여 조합원 전원의 동의가 있었다고 볼 만한 아무런 증거가 없는 이상, 위 각 처분행위는 효력이 없으므로, N, K, P, G, J, T, Y는 위 처분행위로서 조합원의 지위를 상실하였다고 볼 수 없다.

또한 위 조합원들이 처분한 재산도 이 사건 건물의 지분을 포함한 조합재산 전부를 양도한 것이 아니라 조합재산의 일부를 처분한 것에 불과하므로, 위와 같은 사정만으로 조합원들이 자신들의 조합원 지위를 매수인들에게 양도하거나 포기하였다고 단정하기도 어렵다.

따라서 이 사건 2차 결의는 당시 조합원 9인 중 과반수인 7인의 조합원이 결의에 참여한 것으로서

유효하다.

3) 작은 결론

이 사건 1차 결의와 2차 결의가 모두 유효하므로, 위 각 결의에 따라 조합원들로부터 이 사건 건물에 대한 관리 권한을 위임받은 E과 피고 D 사이에서 이루어진 이 사건 임대차계약도 유효한바, 피고들은 위 임대차계약에 기하여 이 사건 건물을 점유할 정당한 권원이 있다고 할 것이어서, 원고들의 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 원고들의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 하헌우, 판사 조규설, 판사 이영풍

<별지>

목 록

[1동의 건물의 표시]

서울특별시 성동구 의 1필지 동

철근콘크리트조 평스라브지붕 6층 아파트

지층 469.28㎡

1층 273.02㎡

2층 270.22㎡

3층 270.22㎡

4층 264.62㎡

5층 264.62㎡

6층 264.62㎡

[전유부분의 건물의 표시]

건물번호 :

건물내역 : 철근콘크리트조 75.70㎡

물.

1) 부동산의 합유자 중 일부가 사망한 경우 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 상속인은 합유자로서의 지위를 승계하지 못하므로, 해당 부동산은 잔존 합유자가 2인 이상일 경우에는 잔존 합유자의 합유로 귀속되고 잔존 합유자가 1인인 경우에는 잔존 합유자의 단독소유로 귀속된다(대법원 1996. 12. 10. 선고 96다23238 판결 참조).