

광주지방법원 2021. 8. 20 선고 2020가단521640 판결 [가건물 철거 및 토지인도]

전 문

원 고 A협동조합

소송대리인 법무법인 이우스

담당변호사 박석원

피 고 1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 변호사 구길선, 유한별

변 론 종 결 2021. 7. 9.

판 결 선 고 2021. 8. 20.

주 문

1. 이 사건 소를 각하한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 B은 광주 서구 E에 있는 F상가 G동 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 33, 34, 35, 36, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 96.186㎡ 지상 가건물, 피고 C은 위 F상가 G동 중 별지

도면 표시 12, 13, 14, 23, 24, 25, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 64.124㎡ 지상 가건물, 피고 D는 위 F상가 G동 중 별지 도면 표시 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 85.61㎡ 지상 가건물을 각 철거하고, 피고 B은 위 (가) 부분, 피고 C은 위 (나) 부분, 피고 D는 위 (다) 부분을 각 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 중소기업협동조합법에 따라 설립된 조합으로, 2004. 12.경 자동차부품 판매단지 조성을 목적으로 광주 서구 E 지상에 자동차부품 유통상가(총 555개의 점포로 구성되어 있는 집합건물로 2010.경 F상가로 명칭 변경, 이하 ‘이 사건 상가’라 한다)를 신축하여 2004. 12. 31. 사용승인을 받았고, 2005. 1. 26. 이 사건 상가의 각 구분건물에 관하여 원고 명의로 소유권보전등기를 마쳤다.

나. 원고는 이 사건 상가의 각 구분건물을 원고 조합원들 및 일반인들(비조합원들)에게 분양하였는데, 피고 B은 이 사건 상가 H호, I호, J호에 관하여 K로부터 수분양자 지위를 양수하여 2009. 3. 27. 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 C은 이 사건 상가 L호, M호에 관하여 N로부터 수분양자 지위를 양수하여 2009. 5. 20. 소유권이전등기를 마쳤으며, 피고 D는 이 사건 상가 O호, P호, Q호에 관하여 2004. 4. 20. 분양계약을 체결하고 2005. 2. 4. 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 그 후 피고 B은 본인 소유 상가 전면에 위치한 별지 도면 표시 (가) 부분에, 피고 C은 본인 소유 상가 전면에 위치한 별지 도면 표시 (나) 부분에, 피고 D는 본인 소유 상가 전면에 위치한 별지 도면 표시 (다) 부분[위 (가), (나), (다) 부분은 모두 공용부분임]에 각 시멘트 포장을 한 후 가건물을 설치하여 이를 단독으로 사용하고 있다.

라. 한편 2005. 2. 1. 이 사건 상가 관리규정이 제정시행되었는데, 이 사건 상가 관리규정은 이 사건 상가 관리업무를 원고에게 위임한다고 정하고 있다(부칙 제6항). 이에 따라 원고는 그 무렵부터 현재까지 이 사건 상가의 관리업무를 수행하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 9호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 상가의 관리주체이고, 2020. 3. 12. 개정된 이 사건 상가 관리규정 제25조 제6항은 ‘공동사용부분은 임의로 사용할 수 없고, 관리주체는 입주자 등이 이를 위반할 경우 강제철거 등의 제재조치와 과징금을 부과하기로 한다’고 규정하고 있는바, 피고들은 이 사건 상가의 공용부분인 별지 도면 표시 (가) 내지 (다) 부분을 훼손한 후 불법 가건물을 설치하여 이를 임의사용하고 있으므로, 원고에게 위 불법 가건물을 철거하고 위 (가) 내지 (다) 부분 토지를 인도하여야 한다.

3. 이 사건 소의 적법여부

가. 원고가 이 사건 상가의 관리주체인지 여부

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제23조 제1항에 정한 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립하는 것이 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립하는 단체이다(대법원 2014. 10. 30. 선고 2012다96915 판결 등 참조).

살피건대, 집합건물인 이 사건 상가의 경우 2004. 12. 31.경 사용승인이 이루어졌고 2005. 1. 21. 소유권보전등기가 마쳐졌는바, 적어도 2005. 1.경에는 분양된 전유부분 과 미분양된 전유부분의 구분소유자 전원을 구성원으로 하는 이 사건 상가 관리단이 성립되었다고 할 것이다.

한편 집합건물법 제29조 제1항은 규약의 설정은 관리단집회에서 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성을 얻어 행한다고 규정하고 있고, 제24조는 구분소유자가 10인 이상인 경우 관리단을 대표하고 관리행위를 할 관리인을 선임하여야 하고, 관리인은 관리단집회의 결의에 의하여 선임된다고 규정하고 있으며, 제41조 제1항은 이 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 의결할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 경우에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다고 규정하고 있다.

2005. 2. 1.경 이 사건 상가 관리규정이 제정시행되었고, 이 사건 상가 관리규정에서 이 사건 상가 관리업무를 원고에게 위임한다고 정하고 있음은 앞서 본 바와 같은바, 위에서 든 각 증거 및 변론

전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 2005. 2. 1.경 이 사건 상가 중 약 200여개 점포는 분양되지 아니하여 원고가 여전히 소유권을 보유하고 있었던 점¹⁾, 이 사건 상가 중 분양된 약 350여개 점포의 대부분은 원고 조합원이 분양받았던 점, 당시 이 사건 상가를 분양받은 원고 조합원들이 이 사건 상가 관리규정에 이의를 제기하였을 만한 사정이 없고, 그 이후 현재까지 원고가 이 사건 상가 관리규정에 따라 이 사건 상가를 관리하여 온 점 등에 비추어 보면, 이 사건 상가 관리규정은 제정 당시 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 찬성 내지 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의에 의하여 제정되었다고 인정할 수 있으므로, 이 사건 상가 관리규정은 이 사건 상가에 적용되는 관리규약이라고 봄이 타당하고, 이와 같은 관리규약에 기초하여 관리인으로 선임된 원고는 이 사건 상가 관리단의 적법한 관리인이라고 봄이 상당하다(한편 원고가 유통산업발전법 제12조 제2항의 요건을 갖추고 같은 조 제3항의 신고를 하였다고 볼 만한 증거가 없으므로, 원고가 유통산업발전법이 정한 대규모점포관리자에 해당한다고 볼 수는 없다).

나. 이 사건 소의 적법 여부

집합건물법 제25조 제1항은 공용부분의 보존관리 및 변경을 위한 행위 등은 관리인의 권한과 의무에 속한다고 규정하고 있고, 제5조 제1항 및 제43조 제1, 2항은 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 해서는 안 되고, 구분소유자가 그러한 행위를 한 경우 관리인은 그 행위의 정지 등을 청구할 수 있고 이를 위한 소송 제기는 관리단집회의 결의를 거쳐야 한다고 규정하고 있다.

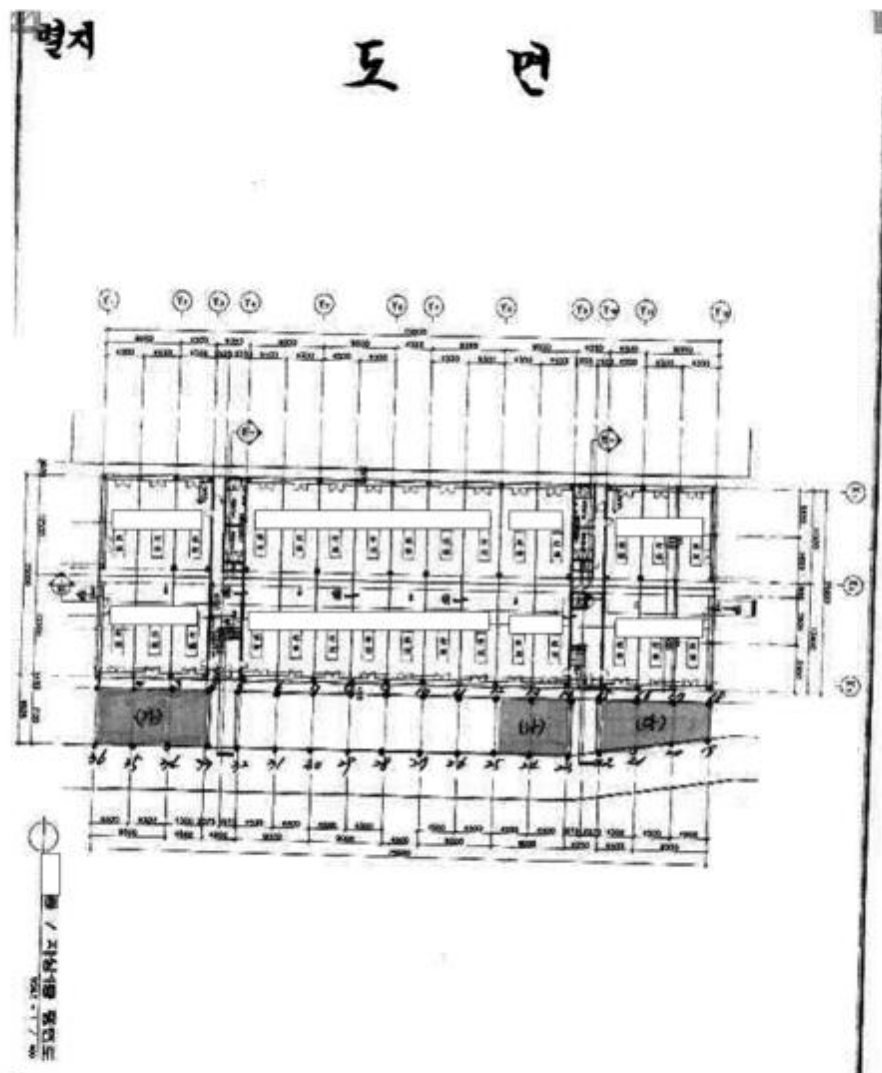
위 각 규정에 의하면, 원고가 이 사건 상가의 관리인으로서 이 사건 상가의 구분소유자인 피고들에게 공용부분인 별지 도면 표시 (가), (나), (다) 부분 지상 가건물의 철거 및 해당 토지 부분의 인도를 구하는 소송을 제기하기 위해서는 이 사건 상가 관리단집회의 결의가 있어야 할 것인데, 원고가 이 사건 소송에 관하여 이 사건 상가 관리단집회의 결의를 거쳤다고 볼 만한 증거가 없다.

따라서 원고의 이 사건 소는 관리단집회의 소제기 결의 없이 제기된 것으로서 부적법하다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 윤명화



1) 원고와 R 사이의 광주지방법원 2015가합2548 판결 참조