

부산지방법원 2018. 1. 26 선고 2016가단52087 판결 [건물철거 및 토지인도 등]

전 문

원고A아파트입주자대표회의

피고B

변론 종결2018. 1. 12.

판결 선고2018. 1. 26.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 26,413,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 25㎡와 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 63㎡² 위의 판넬지붕 가건물을 철거하며, 위 각 토지를 인도하고, 2017. 5. 26.부터 위 각 토지의 인도완료일까지 월 288,700원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 위에 건축된 A아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)의 입주자 및 사용자로 구성된 입주자대표회의이고, 피고는 이 사건 토지와 인접한 토지인 부산 동래구 C 대 198㎡ 및 그 지상 벽돌 및 블록조 슬래브지붕 2층 주택 및 근린생활시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자이다.

나. 이 사건 토지의 일부인 별지 도면 표시 1, 2, 3, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄴ)부분 25㎡와 같은 도면 표시 3, 4, 5, 6, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (ㄷ)부분 63㎡(이하 '이 사건 계쟁토지'라 한다)는 모두 이 사건 아파트의 대지에 해당하는 데, 이 사건 아파트 건축 당시 이 사건 토지의 경계를 표시하기 위하여 설치된 담장의 밖에 위치하여 마치 이 사건 건물의 대지에 속하는 듯한 외관을 보이고 있다.1) [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 6호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 피고는 2006년경부터 현재까지 아무런 권원 없이 원고 소유의 이 사건 계쟁토지 위에 청구취지 기재 가건물을 설치하여 이 사건 계쟁토지를 점유, 사용하고 있다.

나. 따라서 피고는 원고에게, 위 가건물을 철거하고, 이 사건 계쟁토지를 인도하며, 2006. 6. 15.부터 2017. 5. 25.까지의 임료 상당 부당이득금 합계 26,413,000원 및 이에 대한 지연손해금과 2017. 5. 26.부터 이 사건 계쟁토지의 인도완료일까지 월 288,700원의 비율로 계산한 임료 상당 부당이득금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

집합건물에 있어서 공용부분이나 구분소유자의 공유에 속하는 건물의 대지 또는 부속시설을 제3자가 불법으로 점유하는 경우에 그 제3자에 대하여 방해배제와 부당이득의 반환 또는 손해배상을 청구하는 법률관계는 구분소유자에게 단체적으로 귀속되는 법률관계가 아니고 공용부분 등의 공유지분권에

기초한 것이어서 그와 같은 소송은 1차적으로 구분소유자가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있고, 나아가 집합건물에 관하여 구분소유관계가 성립하면 동시에 법률상 당연히 구분소유자의 전원으로 건물 및 그 대지와 부속시설의 관리에 관한 사항의 시행을 목적으로 하는 단체인 관리단이 구성되고, 관리단집회의 결의에서 관리인이 선임되면 관리인이 사업집행에 관련하여 관리단을 대표하여 그와 같은 재판상 또는 재판외의 행위를 할 수 있다.

주택법 내지 공동주택관리법의 규정에 따라 성립된 입주자대표회의는 공동주택의 관리에 관한 사항을 결정하여 시행하는 등의 관리권한만을 가질 뿐으로 구분소유자에게 고유하게 귀속하는 위와 같은 권리를 재판상 행사할 수 없고, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제2조의2가 '집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 주택법의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다'라고 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 공동주택관리규약에서 입주자대표회의가 공동주택의 구분소유자를 대리하여 공용부분 등의 구분소유권에 기초한 방해배제청구 등의 권리를 행사할 수 있다고 규정하고 있다고 하더라도 이러한 규약내용은 효력이 없다(대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다17774 판결 등 참조).

나. 판단

위 인정사실에 의하면, 이 사건 계쟁토지는 이 사건 아파트의 대지로서 이 사건 아파트 구분소유자 전원의 공유에 속한다 할 것인데, 앞서 본 법리에 의하면, 원고의 주장대로 피고가 이 사건 계쟁토지를 권원 없이 점유, 사용하여 오고 있다 하더라도, 주택법 내지 공동주택관리법의 규정에 따라 성립된 입주자대표회의인 원고는 이 사건 아파트 구분소유자의 공유에 속하는 이 사건 계쟁토지의 점유자인 피고를 상대로 방해배제와 부당이득의 반환을 구할 권리 또는 권한이 없다고 봄이 상당하므로, 결국 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 모두 이유 없다(원고는, 자신이 집합건물법 제23조 제1항 소정의 관리단이라고 주장하나, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 아파트 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단인 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들이지 아니한다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 모두 이유 없으므로, 주문과 같이 판결한다.

판사김성률

별지

1) 이 사건 아파트 건축 당시 시공사는 이 사건 계쟁토지가 이 사건 토지에 속하지 않는 것으로 알고
위와 같이 담장을 설치한 것으로 보인다.