

대법원 2013. 6. 27 선고 2012다112169 판결 [건물명도] [미간행]

판 시 사 항

- [1] 집합건물의 대지를 공유하고 있는 구분소유자가 대지 일부를 배타적으로 점유하는 다른 구분소유자에 대하여 보존행위로서 그 부분 대지의 인도를 구할 수 있는지 여부
- [2] 집합건물의 구분소유자인 갑이 건물 1층 외벽에 자신들 소유의 점포에 잇대어 건물 또는 구조물을 임의로 축조하여 집합건물의 대지인 토지 일부를 그 건물 또는 구조물의 부지로 사용함으로써 이를 배타적으로 점유하고 있는 사안에서, 집합건물의 다른 구분소유자인 을 등이 갑에 대하여 보존행위로서 그 토지 부분의 인도를 구할 수 있음에도, 이와 달리 본 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

참 조 조 문

- [1] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호, 제5조 제1항, 제16조 제1항 [2] 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제6호, 제5조 제1항, 제16조 제1항

전 문

【원고(선정당사자), 상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 ◇린 담당변호사 정◇진 외 2인)

【피고, 피상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 명◇ 담당변호사 박◇준)

【원심판결】 서울고법 2012. 11. 2. 선고 2012나13295 판결

주 문

원심판결 중 원고(선정당사자) 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 정한 집합건물의 구분소유자들이 집합건물의 대지를 공유하고 있는 경우, 각 구분소유자는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 대지를 배타적으로 점유·사용할 수 없다. 따라서 집합건물의 구분소유자는 집합건물의 대지 일부를 배타적으로 점유하는 다른 구분소유자에 대하여 보존행위로서 그 부분 대지의 인도를 구할 수 있다. 원심은 이 사건 건물의 구분소유자인 피고가 대지권의 비율에 관계없이 이 사건 건물의 대지인 이 사건 토지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가지고 있고, 따라서 원고(선정당사자, 이하 ‘원고’라 한다)는 피고가 이 사건 토지를 통상의 용도에 따라 사용하는지를 문제삼아 피고의 점유가 불법점유라고 주장할 수는 없다는 등의 이유로 원고의 이 사건 토지인도청구를 배척하였다. 그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 이 사건 건물 1층 외벽에 그 소유의 점포에 잇대어

시멘트벽돌조 슬레이트지붕으로 이루어진 건물 내지 견고한 형태의 구조물을 임의로 축조하여 이 사건 토지 일부를 그 건물 내지 구조물의 부지로 사용함으로써 이를 배타적으로 점유하고 있음을 알 수 있다. 이러한 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고는 별도의 규약이 존재하는 등의 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지 중 위와 같이 건물 내지 구조물의 부지로 사용하고 있는 부분을 배타적으로 점유할 권한이 있다고 할 수 없으므로, 이 사건 건물의 또 다른 구분소유자인 원고와 선정자는 피고에 대하여 보존행위로서 피고가 점유하고 있는 토지 부분의 인도를 구할 수 있다고 할 것이다. 원심판결이 인용하고 있는 대법원 2002. 12. 27. 선고 2002다16965 판결은 이 사건과 사안을 달리하므로 이 사건에 원용하기에 적절하지 아니하다.

그럼에도 원심은 앞서 본 바와 같은 이유만을 들어 원고의 이 부분 토지인도청구를 배척하였으니, 원심판결에는 공유물의 보존행위에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

그러므로 원심판결 중 원고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김소영(재판장) 신영철 이상훈(주심) 김용덕

[[별 지] 선정자 명단: 생략]