

수원지방법원 2022. 11. 16 선고 2021나97917(본소), 2021나97924(반소) 판결 [건물인도
등 · 부당이득금반환]

재판경과

수원지방법원 2022. 11. 16 선고 2021나97917(본소), 2021나97924(반소) 판결

대법원 2021. 11. 11 선고 2021다252540 판결

수원지방법원 2021. 5. 25 선고 2018나86795(본소), 2019나3308(반소) 판결

수원지방법원 성남지원 2018. 10. 26 선고 2017가단17824 판결

전문

원고(반소피고), 피항소인 겸 부대항소인1. I

2. J

3. K

4. L

5. M

원고들 소송대리인 변호사 김종운

피고(반소원고), 항소인 겸 부대피항소인B

소송대리인 법무법인 법여울

담당변호사 정형윤

변론 종결2022. 9. 7.

판결 선고2022. 11. 16.

제1심판결수원지방법원 성남지원 2018. 10. 26. 선고 2017가단17824 판결

환송전판결수원지방법원 2021. 5. 25. 선고 2018나86795(본소), 2019나3308(반소) 판결

환송판결대법원 2021. 11. 11. 선고 2021다252540(본소), 252557(반소) 판결

주 문

1. 환송 전 당심에서 교환적으로 변경한 원고(반소피고)들의 피고(반소원고)에 대한 '별지 목록 기재 부동산 7층 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 29.40㎡의 복도를 가로지르는 칸막이의 철거' 청구를 기각한다.
2. 원고(반소피고)들의 부대항소와 환송 전 당심에서 확장한 피고(반소원고)에 대한 제1항 기재 칸막이의 철거일까지의 부당이득청구를 모두 기각한다.
3. 상고심에서 상고기각된 부분의 상고비용을 제외한 나머지 소송총비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지 , 항 소 취 지 및 부 대 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)들에게 주문 제1항 기재 칸막이를 철거하라.

나. 피고는 2013. 7. 10.부터 주문 제1항 기재 칸막이의 철거일까지 원고 L에게는 월 48,388원의, 원고 I에게는 월 28,429원의, 원고 J에게는 월 34,542원의, 원고 K에게는 월 42,275원의, 원고 M에게는 월 79,616원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 항소취지

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고들의 청구를 기각한다.

3. 부대항소취지

제1심판결의 본소에 관한 부분 중 다음에서 지급을 명하는 부분에 해당하는 원고들 패소 부분을 취소한다. 청구취지 나.항 기재와 같다.

이 유

1. 이 법원의 심판범위

제1심판결은 원고들의 피고에 대한 칸막이의 철거와 인도청구 부분을 인용하고 나머지 청구를 기각하였다. 이에 대하여 피고는 항소를, 원고들은 부대항소를 제기하였으며, 환송 전 당심에서 피고는 원고들에 대하여 피고 소유 전유부분의 점유·사용으로 인한 부당이득을 구하는 반소를 제기하였다. 또한 원고들은 환송 전 당심에서 청구취지 변경 및 부대항소를 통하여 칸막이 철거청구 부분을 변경하고 부동산인도청구 부분은 취하하였으며 부당이득반환청구 부분에 대해서는 청구취지를 확장하였다.

이에 대하여 환송 전 당심은 원고들의 피고에 대한 칸막이 철거청구 부분을 인용하고 부당이득반환청구를 일부 인용하며 나머지 본소청구를 기각하는 것으로 제1심판결을 변경하였고, 피고의 반소청구는 기각하였다.

그러자 피고가 상고를 제기하였는데, 환송판결은 주문 제1항 기재 칸막이 철거청구와 그 부분의 점유로 인한 부당이득반환청구 부분을 파기하고 그 부분을 수원지방법원 합의부에 환송하며 나머지 상고는 기각하는 판결을 선고함으로써, 원고들의 나머지 청구와 피고의 반소청구 부분은 환송판결에 의하여 분리·확정되었다.

따라서 환송 후 당심의 심판범위는 파기환송된 원고들의 피고에 대한 주문 제1항 기재 칸막이 철거청구와 그 부분의 점유로 인한 부당이득반환청구 부분에 한정된다.

2. 인정사실

가. 원고들과 피고 및 C은 집합건물인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 제7층 1643.41㎡ 중 아래 표 기재와 같은 호수의 구분소유자이다.

N	원고 L	1995. 3. 28.	76.99	6.57%
O	원고 I	1995. 3. 22.	45.23	3.86%
P	원고 J	2013. 7. 10.	55.01	4.69%

N	원고 L	1995. 3. 28.	76.99	6.57%
H	C	2010. 6. 18.	78.45	6.69%
Q	R, S	2012. 10. 15.	131.95	11.25%
T	원고 K	2007. 10. 29.	67.28	5.74%
U	V, W	2018. 10. 31.	78.14	6.66%
X	원고 M	2012. 12. 17.	52.43	10.81%
Y	2005. 10. 17.	74.37		
F	피고	2010. 6. 28.	142.59	43.72%
G	2006. 12. 29.	370.20		

나. A은 이 사건 건물 중 U호에 관하여 2015. 6. 4. 소유권이전등기를 마쳤으나, 2018. 10. 31. V, W에게 2018. 9. 13. 매매를 원인으로 각 2분의 1 지분에 관한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 피고가 2010. 6. 28. 위 F호에 대한 소유권을 취득할 당시 F호와 G호 사이의 복도인 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내(가) 부분 29.40m²[이하 '이 사건 (가) 부분'이라고 한다]는 칸막이로 가로막혀 있던 상태로 이 사건 건물 F호의 사용자가 위 부분을 전유 부분처럼 사용해왔다. 이에 따라 피고 도 2016년 중순경까지 이 사건 (가) 부분을 Z에게 임대하기도 하였다.

라. 피고는 2016. 8. 27. 피고 D에게 F호 중 일부인 196.69㎡(분양면적 기준)를 임대차보증금 20,000,000원, 월 차임 1,650,000원, 임대차기간 2016. 9. 6.부터 2021. 9. 5.까지로 정하여 임대하였다.

마. 이 사건 (가) 부분에 설치된 조립식판넬 29.40m²'이 2015. 6. 23. F호의 집합건축물대장에 위반건축물로 등재되었으나 원고들을 포함한 7층 구분소유자들 전원이 위 부분의 전유부분 변경에 동의를 함에 따라 2016. 7. 22. 위반건축물 일부해제가 되었다.

3. 당사자들의 주장

가. 원고들

피고가 관리단의 결의없이 집합건물의 전체공용부분인 이 사건 (가) 부분에 칸막이들을 설치하고

단독으로 이를 전유부분처럼 점유·사용하고 있다. 설령 위 부분들을 일부공용부분으로 보더라도 이 사건 건물 7층 구분소유자인 원고들이 종전의 사용 동의를 철회하고 피고에 대하여 공용부분 지분권자의 방해배제청구권을 행사하므로 피고는 공용사용을 막고 있는 칸막이들을 철거하고, 그동안 피고가 위 부분을 점유함으로써 얻은 청구취지 나.항 기재 부당이득을 반환할 의무가 있다.

나. 피고

- 1) 칸막이 철거 청구와 관련하여, 피고는 위 각 칸막이를 설치하지 않았고 이에 대한 처분권한도 없으므로 위 칸막이를 철거할 의무가 없다.
- 2) 이 사건 (가) 부분은 일부공용부분으로 피고가 관리비를 부담하는 조건으로 이 사건 건물의 7층 구분소유자들 전원의 동의를 얻어 이를 점유·사용하여 온 것이므로 피고의 이 부분 점유는 적법하다.
- 3) 피고는 원고들의 사용동의에 따라 일부공용부분을 계속적으로 사용할 수 있으리라는 정당한 신뢰를 가지게 되었는데, 원고들은 중대한 사정변경이 없음에도 사용동의를 철회하고 오로지 피고들에게 고통을 주고 손해를 가할 목적으로 이 사건 (가) 부분 칸막이의 철거를 요구하는 것은 권리남용에 해당하거나 신의칙에 반하여 부당하다. 또한 원고들로서는 공용부분의 독자적인 사용이익을 기대할 수 없으므로 피고의 그간의 사용이익에 대한 부당이득반환 청구도 부당하다.

4. 판단

가. 이 사건 (가) 부분의 전부 또는 일부공용부분 여부에 관한 판단

집합건물법 제10조 제1항은 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하지만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(이하 '일부공용부분'이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다고 규정하고 있다. 집합건물에서 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단 기타 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 건물 부분은 공용부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않으며, 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지는 소유자들 사이에 특별한 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다(대법원 2013. 11. 14. 선고 2011다86423 판결 등 참조).

살피건대, 갑 제2, 4호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 건물이 1994. 12.

10.경 사용승인 되어 집합건축물대장에 등록될 당시에는 이 사건 (가) 부분이 이 사건 건물 7층의 각

전유부분과 연결되는 복도에 포함되는 것으로 설계되어 있었던 사실, 이 사건 건물의 다른 층으로 이동을 할 수 있는 계단이나 엘리베이터는 건물의 한쪽에 따로 위치해 있어 이 사건 (가) 부분을 거치지 않고도 다른 층으로 이동할 수 있는 사실이 인정되므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 (가) 부분은 이 사건 건물 7층의 구분소유자들이 공용으로 사용하도록 제공되는 일부공용부분에 해당된다고 봄이 타당하다. 따라서 위 부분이 전체공용부분에 해당됨을 전제로 하는 위 원고들의 주장은 더 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 칸막이 철거 청구에 관한 판단

집합건물법 제15조 제1항 본문은 공용부분의 변경에 관한 사항은 구분소유자 및 의결권의 각 4분의 3 이상의 다수에 의한 집회결의로써 결정한다고 규정하고 있고, 집합건물법 제41조 제1항은 위 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다고 규정하고 있다. 한편 공용부분의 변경은 기존의 공용부분의 외관과 구조를 변경하거나, 그 기능과 용도를 변경함으로써 공용부분의 형상 또는 효용을 실질적으로 변경시키는 것으로서, 변경이 되는 부분과 그 범위, 변경의 방식이나 태양, 변경 전과 변경 후의 외관이나 용도에 있어서 동일성 여부, 그 밖에 변경에 소요되는 비용 등을 고려하여 판단하여야 한다(대법원 2008. 9. 25. 선고 2006다86597 판결 참조).

살피건대, 이 사건 (가) 부분이 복도로 이 사건 건물 7층 구분소유자들의 일부공용부분에 해당하는 사실, 피고가 이 사건 (가) 부분 복도에 칸막이가 설치되어 있는 상태로 F호를 매수하여 위 (가) 부분을 타인에게 임대하는 등 이 사건 건물 F호의 전유부분처럼 사용·수익하여 온 사실은 앞서 본 바와 같고, 피고의 위와 같은 행위는 위 복도의 외관과 구조를 변경하여 7층 구분소유자들의 공용에 제공되던 위 복도의 본래 기능과 효용을 실질적으로 변경시킨 것이므로 공용부분의 변경에 해당한다.

그러므로 피고가 이 사건 (가) 부분을 점유·사용하는 것에 대하여 이 사건 건물 7층 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상의 다수에 의한 집회의 결의가 있거나, 7층 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상의 서면에 의한 합의가 있어야 하는바, 을 제5호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들을 포함한 위 구분소유자들 전부가 2013. 12.경부터 2015. 10.경까지 사이에 서면으로

피고가 이 사건 (가) 부분을 전유 부분과 같이 점유·사용하는 것에 동의한 사실을 인정할 수 있으므로, 피고가 이 사건 (가) 부분을 점유·사용하는 것에 대하여 관리단집회의 결의가 있었다고 볼 수 있다[이에 대하여 원고들은 이 사건 소 제기 이후 원고들이 2018. 5. 21.자 준비서면으로 피고에 대하여 이 사건 (가) 부분에 관한 사용동의를 철회함으로써 이 사건 건물 7층을 구분소유하는 9명 중 5명이 그 동의를 철회하였다는 취지로 주장하나, 앞서 살펴본 서면에 의한 동의는 관리단집회의 결의로 의제되므로(대법원 2005. 7. 8. 선고 2005다21036 판결 참조), 일단 합의가 유효하게 성립된 다음에는 구분소유자가 동의의 의사표시를 철회할 수 없다(대법원 2008. 8. 21. 선고 2007다83533, 83540 판결 참조)].

따라서 피고는 이 사건 (가) 부분을 적법하게 점유·사용할 수 있다고 할 것이므로, 원고들은 그 방해배제청구로서 이 사건 (가) 부분에 가로질러 설치되어 있는 위 칸막이의 철거를 구할 수 없다. 원고들의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

다. 부당이득반환청구에 관한 판단

구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 그로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되었다면, 공용부분을 무단점유한 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것이나(대법원 2020. 5. 21. 선고 2017다220744 전원합의체 판결), 이 사건 (가) 부분의 경우 앞서 살펴본 바와 같이 피고가 적법한 권원에 따라서 점유·사용하고 있다고 할 것이므로, 원고들은 피고를 상대로 그 부당이득의 반환을 구할 수 없다.

따라서 원고들의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

5. 결론

그렇다면 환송 전 당심에서 교환적으로 변경한 청구와 확장된 청구를 포함하여 원고들의 피고에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각하여야 한다. 따라서 환송 전 당심에서 교환적으로 변경한 원고들의 청구와 원고들의 부대항소 및 환송 전 당심에서 확장된 청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사안좌진

판사이혜미

별지

1) 원고들은 환송 전 당심에서 청구취지 변경 및 부대항소를 통하여 칸막이 철거청구 부분을 변경하고 부동산인도청구 부분은 취하하였으며 부당이득반환청구 부분에 대하여는 청구취지를 확장하였다.