

서울중앙지방법원 2023. 7. 7 선고 2021가합558977 판결 [소유권이전등기말소등기절차이행청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 5. 2 선고 2023나2035815 판결

서울중앙지방법원 2023. 7. 7 선고 2021가합558977 판결

전문

원고1. A 관리단

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

7. G

원고들 소송대리인 변호사 이우승, 홍성아

피고1. 주식회사 H

2. I 주식회사

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인(유한) 원, 담당변호사 오정익

3. 주식회사 J

4. K 주식회사

피고 3, 4의 소송대리인 법무법인 한림, 담당변호사 오훈

피고공동소송참가인L 주식회사

소송대리인 법무법인 한림, 담당변호사 오훈

변론 종결 2023. 6. 9.

판결 선고 2023. 7. 7.

주 문

1. 원고 B, 원고 C, 원고 D, 원고 E, 원고 F, 원고 G의 소를 각 각하한다.
2. 원고 A 관리단의 청구를 기각한다.
3. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 별지 목록 기재 부동산에 관하여,

가. 피고 주식회사 H은 서울남부지방법원 등기국 2016. 5. 30. 접수 제34156호로 마친
소유권보존등기와 서울남부지방법원 등기국 2016. 8. 30. 접수 제108763호로 마친
소유권이전등기의,

나. 피고 I 주식회사는 서울남부지방법원 등기국 2016. 5. 30. 접수 제34158호로 마친
소유권이전등기의,

다. 피고 주식회사 J은 서울남부지방법원 등기국 2016. 9. 26. 접수 제130800호로 마친
소유권이전등기의,

라. 피고 K 주식회사는 서울남부지방법원 등기국 2021. 7. 30. 접수 제168856호로 마친
소유권이전등기의,

마. 피고 공동소송참가인 L 주식회사는 서울남부지방법원 등기국 2023. 3. 15. 접수 제40027호로
마친 소유권이전등기의,

각 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 지위

1) 원고 A 관리단(이하 '원고 관리단'이라고만 한다)은 서울 강서구 M 지상에 위치한 자동차관련시설(주차장) 집합건물인 A건물(이하에서는 1동의 건물로서 이 건물을 가리킬 때는 '이 사건 건물'이라고 한다)에 관하여, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고만 한다) 제23조에 따라 설립된 관리단이다.

2) 원고 B, 원고 C, 원고 D, 원고 E, 원고 F, 원고 G(이하 '개인 원고들'이라고만 한다)는 이 사건 건물의 구분소유자들로, 원고 B는 원고 관리단의 대표자 회장(관리인)이고, 나머지 원고들은 집합건물법 제26조의2에 따라 구성된 관리위원회의 위원들이다(갑 제24호증의 1).

나. 이 사건 건물의 구성과 별지 목록 기재 부동산

1) 이 사건 건물은 지상 6층, 지하 7층으로 구성된 건물로, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 주차장법 등에 따라 노외주차장인 주차전용건축물로서 건축된 건물이다. 이에 따라 지하 1~7층은 전부 주차장으로 사용되도록 건축되었고, 지상 1~6층은 위 법률 등에 따른 규제 한도 내에서 전체면적의 30% 이하에 해당하는 부분만 근린생활시설로 사용되도록 건축되었다(을가 제4, 5호증, 을나 제4호증).

2) 지상 1~6층에 위치한 근린생활시설은 각 구분건물로 구분되어 일반 수분양자들에게 상점 등 목적으로 사용되도록 분양되었다.

3) 지하 1~7층에 위치한 주차장은 세부적으로 주차 공간과 더불어, 각 층 주차장에 내려가기 위한 램프(차량을 이용하여 다른 층으로 내려가거나 올라가기 위한 경사로) 및 주차 공간 사이의 통로로 구성되어 있고, 중앙부에는 엘리베이터룸과 화장실 등이 위치되어 있다(별지 도면 참조). 원고들의 별지 목록 기재 부동산은 지하 1~7층의 주차장 공간들 가운데 주차 공간들 사이에 난 통로와 램프

부분을 별도로 표시한 것이다.

다. 피고들의 지위와 각 주차장 부분 소유권 귀속 경위

- 1) 피고 주식회사 H(이하에서는 주식회사인 당사자들에 대하여 '주식회사' 표기를 생략한다)은 개인 원고들을 포함한 구분소유자들에게 구분건물들을 분양한 회사로, 2016. 5. 13. 건축주로서 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받고(을가 제4호증), 2016. 5. 30. 소유권보존등기를 마쳤다(갑 제23호증).
- 2) 피고 I은 2016. 5. 30. 피고 H으로부터 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 받은 회사이다(갑 제23호증).
- 3) 피고 H은 지하 1~7층의 주차장 중 지하 2층과 지하 3층의 일부분에 대하여 개인 원고들을 포함한 구분소유자들에게 지분이전등기를 해주었고, 나머지 부분에 대하여는 2016. 9. 26. 피고 J에게 지분이전등기 또는 소유권이전등기를 해주었다(이를 위해 피고 H은 I으로부터 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 각 소유권이전등기 또는 지분이전등기를 받았다가 다시 소유권이전등기 또는 지분이전등기를 각 구분소유자들 또는 피고 J에 해주었다, 이상 갑 제23호증).
- 4) 피고 K은 2021. 7. 30. 피고 J로부터 신탁을 원인으로 하는 지분이전등기 또는 소유권이전등기를 받은 회사이다. 피고공동소송참가인 L는 2023. 3. 15. 피고 J로부터 지분이전등기 또는 소유권이전등기를 받은 회사이다(이를 위해 피고 J은 K으로부터 신탁재산의 귀속을 원인으로 하는 소유권이전등기를 받았다가 다시 소유권이전등기를 피고공동소송참가인 L에 해주었다. 이하에서는 문맥에 따라 피고 J과 피고공동소송참가인 L가 이 사건 건물 중 주차장 부분의 소유주라는 점을 의미하기 위하여 '이 사건 주차장 소유주'라고만 약칭한다, 이상 갑 제23호증).

라. 주차장 및 폐기물보관시설 현황

- 1) 위와 같은 경위로 구분소유자들과 이 사건 주차장 소유주 간의 소유권 귀속이 정해짐에 따라, 이 사건 건물의 지하 1~7층 주차장 가운데 지하 1층과 지하 4~7층 주차공간은 전부 이 사건 주차장 소유주가 관리하고, 지하 2층 주차공간 34개 가운데 26.13개는 개인 원고들을 포함한 구분소유자들이, 7.87개는 이 사건 주차장 소유주가 각 관리하고, 지하 3층 주차공간 42개 가운데 28.51개는 개인 원고들을 포함한 구분소유자들이, 13.49개는 이 사건 주차장 소유주가 각 관리하는 것으로 정리되었다(갑 제7호증).

2) 주차장 각 층은 그 위층의 램프와 주차 공간 사이의 통로를 거치지 않으면 접근할 수 없는 구조로 되어 있다. 주차장 1층에서 주차장 지하 1층으로 들어가는 통로에는 출입차단기가 설치되어 있다(갑 제10, 22호증).

3) 한편 주차장 지하 1층에는 일부 공간을 벽으로 막아 건물 입주자들이 재활용 폐기물 등을 내어놓고 정리할 수 있도록 하는 폐기물관리시설이 마련되어 있다(갑 제10호증의 5, 10).

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 6, 7, 10, 11, 18 내지 20, 22, 23호증, 을가 제4 내지 6호증, 을나 제1, 4호증의 각 기재·영상, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소 중 개인 원고들 청구 부분에 대한 판단

가. 관련 법리

집합건물법은 집합건물의 존립에 필수적인 공용부분과 대지의 원활하고 적절한 유지·관리, 집합건물 내 공동생활을 둘러싼 구분소유자 상호 간의 이해관계 조절을 위하여 민법상 공유에 대한 여러 특별규정을 두고 있다. 구분소유관계가 성립되면 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 대지 등의 관리를 목적으로 하는 집합건물의 관리단이 당연 설립된다(제23조). 구분소유자가 10인 이상인 경우 관리단을 대표하고 관리행위를 할 관리인을 선임해야 하고(제24조), 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위 등은 관리인의 권한과 의무에 속한다(제25조 제1항). 구분소유자는 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 해서는 안 되고(제5조 제1항), 구분소유자가 그러한 행위를 한 경우 관리인은 그 행위의 정지 등을 청구할 수 있고 이를 위한 소송 제기는 관리단집회의 결의를 거쳐야 한다(제43조 제1항, 제2항). 따라서 집합건물의 공용부분과 대지의 관리 업무는 기본적으로 구분소유자들로 구성된 관리단과 이를 대표하는 관리인에게 있다.

집합건물법 제16조 제1항은 공용부분의 관리에 관한 사항은 관리단의 통상의 집회결의로써 결정한다고 정하면서 그 단서에 "다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다."라고 정하고 있고, 같은 법 제19조는 구분소유자가 공유하는 건물의 대지 및 공용부분 외의 부속시설에 관하여 제16조를 준용하고 있다. 집합건물법 제16조 제1항의 취지는 집합건물의 공용부분과 대지의 현상을 유지하기 위한 보존행위를 관리행위와 구별하여 공유자인 구분소유자가 단독으로 행사할 수 있도록 정한 것이다. 민법 제265조 단서의 취지, 집합건물법의 입법 취지와 관련 규정을 종합하여 보면,

구분소유자가 공용부분과 대지에 대해 그 지분권에 기하여 권리를 행사할 때 이것이 다른 구분소유자들의 이익에 어긋날 수 있다면 이는 각 구분소유자가 집합건물법 제16조 제1항 단서에 의하여 개별적으로 할 수 있는 보존행위라고 볼 수 없고 집합건물법 제16조 제1항 본문에 따라 관리단집회의 결의를 거쳐야 하는 관리행위라고 보아야 한다(대법원 2019. 9. 26. 선고 2015다208252 판결 참조).

나. 구체적 판단

개인 원고들은 별지 목록 기재 부동산이 집합건물인 이 사건 건물의 공용부분에 해당함에도 구분소유자 중 1인에 불과한 이 사건 주차장 소유주 명의로 등기되어 있으므로 그 등기가 무효인 등기라고 주장하여, 집합건물에 대한 보존행위로서 해당 등기의 말소를 구한다고 주장한다. 그러나 앞서 본 법리에 비추어 볼 때, 개인 원고들의 이 부분 청구는 결국 구분소유자 중 1인인 이 사건 주차장 소유주 앞으로 된 등기를 말소해달라는 것이어서 구분소유자 중 1인인 이 사건 주차장 소유주의 이익에 어긋나는 것임이 명백한바, 이러한 개인 원고들의 청구를 모든 구분소유자들의 이익에 부합하는 보존행위에 해당한다고 볼 수는 없다. 이 사건 소 제기는 집합건물법 제16조 제1항 단서에 의하여 개인 원고들이 구분소유자의 지위로서 개별적으로 할 수 있는 보존행위라고 볼 수 없고 같은 조항 본문에 따라 관리단집회의 결의를 거쳐야 하는 관리행위라고 보아야 하므로, 구분소유자의 지위에서 개별적으로 보존행위에 해당함을 들어 제기한 이 사건 소 중 개인 원고들 청구 부분은 부적법하여 각하되어야 한다.

3. 원고 관리단 청구에 대한 판단

가. 본안 전 항변에 관한 판단

집합건물법 제16조 제1항은 공용부분의 관리에 관한 사항은 통상의 집회결의로써 결정한다고 규정하고, 집합건물법 제43조 제1항은 구분소유자가 공동의 이익에 어긋나는 행위를 한 경우 또는 그 행위를 할 우려가 있는 경우 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자가 소송을 제기할 수 있다고 규정하고, 같은 조 제2항은 그 소송의 제기를 관리단집회의 결의가 있어야만 할 수 있다고 규정한다. 한편 집합건물법 제38조 제4항, 집합건물법 시행령 제15조 제2항은 "대리인 1인이 수인의 구분소유자를 대리하는 경우에는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수 이상을 대리할 수

없다"고 규정하고, 이 사건 건물에 관한 관리규약(이하 '이 사건 규약'이라고만 한다) 제48조 제2항도 같은 내용을 정하고 있다.

피고들은 원고 관리단이 관리단집회 결의 없이 이 사건 소송을 제기하였고, 2023. 4. 22.자 원고 관리단의 관리단집회 결의는 구분소유자의 과반수 또는 의결권의 과반수를 대리인 1인이 대리한 것이어서 적법하지 않다고 주장하나, 갑 제25, 26호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 원고 관리단은 2023. 4. 22. 관리단집회에서 이 사건 소송 제기 및 소송행위 추인에 관한 결의를 하였고, 2023. 7. 1. 위 대리 관련 규약 규정에 어긋나지 않는 방식으로 이 사건 소송 제기 및 소송행위 추인에 관한 관리단집회 결의를 다시 하였음을 알 수 있는바, 피고들의 이 부분 본안 전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 관련 법리 가) 1동의 건물에 대하여 구분소유가 성립하기 위해서는 객관적·물리적인 측면에서 1동의 건물이 존재하고 구분된 건물부분이 구조상으로나 이용상으로 독립성을 갖추어야 하며, 1동의 건물 중 물리적으로 구획된 부분을 각각 구분소유권의 객체로 하려는 구분행위가 있어야 한다.

여기에서 구분행위는 건물의 특정 부분을 구분하여 별개의 소유권의 객체로 하려는 일종의 법률행위로서 그 시기나 방식에 특별한 제한은 없지만, 처분권자의 구분의사가 객관적으로 외부에 표시되어야 한다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 전원합의체 판결 등 참조).

나) 집합건물에 있어서 수개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단 기타 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 건물부분은 공용부분으로서 구분소유권의 목적이 되지 않으며, 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 소유자들 사이의 특단의 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 할 것이고(대법원 1995.

2. 28. 선고 94다9269 판결 참조), 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 되어 당해 건물에 관한 건축물대장에 구분건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하며, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없다(대법원 1999. 9. 17. 선고 99다1345 판결 등 참조).

2) 원고 관리단의 주장 원고 관리단은 별지 목록 기재 부동산이 공용부분에 해당함에도 구분소유자 중

1인에 불과한 이 사건 주차장 소유주의 전유부분으로 등기되어 있으므로 해당 부분 등기는 원인무효의 등기이고, 따라서 집합건물에 대한 관리행위로서 위와 같은 원인무효의 등기에 대한 말소를 구한다고 주장한다.

특히 원고 관리단이 별지 목록 기재 부동산 가운데 주차램프 부분과 주차장 통로 부분을 공용부분이라고 주장하는 근거는 다음과 같다. 즉, 이 사건 건물 지하주차장은 각 층이 나누어져 등기되어 있고 실제로 지하주차장 중 지하 2, 3층 주차장은 그 지분 일부를 개인 원고들과 같은 근린생활시설 구분소유자들이 소유하고 있는데, 위 구분소유자들이 그 지분 소유권을 행사하기 위해서는 지하 2, 3층 주차장에 자유롭게 진입할 수 있어야 하는바, 주차램프 부분과 주차장 통로 부분은 앞서 본 법리에 비추어 볼 때 "수개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단 기타 구조상 구분소유자의 전원 또는 그 일부의 공용에 제공되는 건물부분"에 해당하므로 공용부분이라는 것이다. 그 외에 폐기물보관시설 부분도 공용에 제공되는 건물부분으로서 공용부분에 해당한다는 것이 원고 관리단의 주장이다.

3) 구체적 판단 기초사실 및 앞서 거시한 증거들과 갑 제1, 2, 24호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 사실들에 따르면, 이 사건 건물에 대하여는 2015. 10.경 분양계약이 이루어지고(갑 제2호증), 2016. 5. 13. 사용승인이 되었으며(을가 제4호증의 2), 2016. 5. 30. 구분건물로서 각 소유권보존등기가 마쳐졌고(갑 제1, 6호증), 2016. 12. 11. 관리단 창립총회를 진행하였으며(갑 제24호증의 1) 2017. 3. 22. 이 사건 규약이 시행되었다(갑 제3호증). 집합건물의 전유부분과 공유부분에 대해서는 구분소유가 성립한 시점을 기준으로 판단하여야 하므로, 위와 같은 이 사건 건물의 신축과 관련한 주요 국면들에서 외부로 표시된 구분의사를 고찰하여, 별지 목록 기재 부동산의 각 부분이 공용부분 내지 전유부분으로 의도되었는지, 특히 이 사건 건물의 주차장이 어떤 식으로 공용부분 내지 전유부분으로 구분되었는지 등을 살펴보아야 한다.

그런데 기초사실 및 앞서 거시한 증거들과 갑 제1, 2, 9, 12, 24호증, 을가 제1, 7, 8호증, 을나 제2, 3호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 이 사건 규약, 분양계약, 이 사건 건물의 객관적 용도 등 이 사건 건물이 완성될 무렵까지 외부에 표시된 구분의사의 내용 및 그에 따른 구분행위의 내용상 별지 목록 기재 부동산의 각 부분은 이 사건

주차장 소유주에게 속하는 1개의 전유부분으로 하였다고 봄이 타당하므로, 원고가 제출한 증거들만으로는 별지 목록 기재 부동산의 각 부분이 이 사건 건물의 공용부분이라고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고 관리단의 주장은 이유 없다.

가) 우선 분양계약 단계에서 나타난 다음과 같은 사정들을 보면, 이 사건 건물의 분양업자는 수분양자들에게 별지 목록 기재 부동산을 포함한 지하주차장을 한 개의 전유부분으로 하여 이 사건 주차장 소유주와 같은 한 명의 주차장관리업자에게 분양 내지 임대할 것을 예정했던 것으로 보일 뿐, 지하주차장을 공용부분으로 할 것을 예정했거나 분양계약 단계에서부터 지하주차장 각 층을 별도의 전유부분으로 하여 서로 다른 구분소유자들에게 분양할 것을 예정했던 것으로는 보이지 않는다.

(1) 분양계약서에는 각 수분양자가 주차장의 면적 분할이나 위치지정을 요구할 수 없다고 명시하였는데, 이는 각 수분양자들이 지분소유권자로서 등기를 마치게 되더라도 공유물 분할 등을 요구할 수 없도록 하려는 목적을 표명한 것으로 보인다.

(2) 분양계약서에는 '주차장 운영에 관한 사항은 완공 후 갑(분양업자)의 결정에 을(수분양자)이 적극 따르기로 한다'는 내용도 포함되었는바, 아래에서 보게 될 다른 사정들과 종합해 볼 때 이 사건 주차장 소유주와 같은 한 명의 주차장관리업자가 지하주차장 전체를 일체로서 관리하기 위한 근거를 만들어 놓기 위했던 것으로 보인다.

(3) (가) N호(현재 원고 B 등이 공유하고 있는 구분건물)에 대한 분양계약서(갑 제2호증의 1)에서 분양업자와 수분양자는 공급 면적을, 건물 전용면적 274.73m^2 , 건물 공용면적 72.99m^2 , '기계실 및 주차장' 8.82m^2 , 건물 계약면적(합계) $356.54\text{m}^2 (= 274.73 + 72.99 + 8.82)$, 대지 공유지분 44.03m^2 으로 나누어 기재해 두었다. 반면 같은 날 함께 체결된 주차장약정서(갑 제2호증의 2)에서는 주차장면적 중 주차장전용면적을 145.56m^2 로, 주차장면적 중 공용면적을 26.18m^2 로, 주차장면적 중 주차장대지면적을 21.21m^2 로 각 기재하였다. 즉, 분양계약서상 주차장 등 면적(8.82m^2) 기재와 주차장약정서상 주차장전용면적(145.56m^2)이 달리 기재되어 있는 것이다. 그런데 원고 B은 위 N호를 공유하는 O, P와 함께 이 사건 건물의 지하 2층 주차장에 관하여 각 1518.18분 의 48.52 지분 소유권이전등기를 마쳤다(갑 제1호증의 2). 즉, 지하 2층 주차장의 전체 면적이 1518.18m^2 로 표제부에 표시되어 있음을 감안할 때 원고 B과 O, P는 지하 2층 주차장 중

145.56m²에 관하여 지분이전등기를 마친 것인바, 이는 분양계약서가 아니라 주차장약정서상 주차장전용면적 기재와 일치한다.

(나) 한편 갑 제9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 분양업자가 분양 당시 위 원고 B를 포함한 수분양자들에게 이 사건 건물을 분양하면서 '다른 통상적인 예와 달리 이 사건 건물의 근린생활시설이 갖는 이점은 주차장에 대해서도 일부 지분이전등기를 해주어 상가 소유주들의 주차장 이용을 어느 정도 보장하겠다는 것에 있다'는 점을 홍보하였던 것으로 보이고, 실제로는 그러한 홍보와 다소 다르게 분양업자가 지하주차장을 총별로 등기하면서 수분양자들이 항의를 하는 상황이 빚어졌으며, 지분이전등기를 할 지하주차장 층이 그 과정에서 달라지는 상황도 발생하였음을 알 수 있다.

(다) 이러한 분양 당시 사정을 위 분양계약서 및 주차장약정서에 각 기재된 주차장 관련 면적 표시들과 대조하여 볼 때, 분양계약서에는 '기계실 및 주차장' 면적이 공급면적으로 표시되어 있지만 실제로 지분이전등기는 주차장약정서에 기재된 면적에 따라 이루어진 점을 알 수 있고, 원래는 지하주차장 전체에 대한 지분등기를 논의했던 사정, 실제로는 지하주차장이 총별로 등기됨에 따라 어느 층의 지분을 이전해줄지에 대해 논란이 있었던 사정 등을 볼 때 위와 같은 지분이전등기 관련 약정은 지하주차장 전체를 하나로 보는 것을 전제로 하되 그에 대한 일부 지분만 근린생활시설의 수분양자들에게 이전해 줌으로써 근린생활시설 수분양자들의 주차장 사용을 어느 정도 보장하기 위한 목적에서 이루어졌던 것에 불과함을 알 수 있다.

나) 한편 이 사건 건물은 자동차관련시설(주차전용건축물)을 용도로 사용승인을 받은 건축물인바, 관련 법령에 의하면 바닥 면적을 기준으로 이 사건 건물에서 근린생활시설이 차지하는 비중은 30%를 넘을 수 없고, 주차장이 차지하는 비중은 70% 이상이 되어야 한다. 건축주가 설계 당시 작성한 설계 개요 및 평면도(을가 제5호증의 1)에 따르면, 건축주는 주차장 면적을 13,308.17m²로 계산하여 전체 연면적 18,980.84m²의 70.11%가 주차장 비중이라고 보아 건축승인을 받을 것으로 의도하였는데(각 용도별 면적 계산 시 공용부분 면적은 안분하여 합산한 것으로 보인다), 원고들 주장과 같이 통로 부분 면적 합계 4,082.73m²(갑 제7호증)를 위 13,308.17m²에서 공제한 다음 주차장 비중을 다시 계산하면 48.60%에 불과하므로 [= (13,308.17 - 4,082.73) ÷ 18,980.84 ×

100], 여기에 주차램프 부분까지 빼면 주차장 비중은 더욱 줄어들 수밖에 없다. 즉, 원고들 주장과 같이 이 사건 건물의 지하주차장을 각 층마다 한 개의 전유부분으로 구분행위가 이루어졌다고 보아 통로 부분과 주차램프 부분을 공용부분으로 봄으로써 용도별 면적 비중을 계산하게 된다면 관련 법령에 위배될 소지가 있으므로, 원고들 주장과 같은 구분행위 관련 의사해석은 이 사건 건물 신축 당시 건축주가 관련 법령에 맞게 구분행위를 하고자 했던 취지에도 어긋나게 된다.

다) 이 사건 규약에 나타나는 다음과 같은 기재들을 종합해 보더라도, 이 사건 건물의 구분소유자들은 이 사건 건물의 지하 1 내지 7층 주차장 전체를 하나의 전유부분으로 하여 이 사건 주차장 소유주에게 분양 내지 임대할 것을 예상하고 구분행위를 하였거나, 그러한 구분행위를 알면서도 이 사건 건물의 각 구분건물 부분을 분양받거나 매수하였다고 봄이 타당하다.

(1) 이 사건 규약 제7조 제1항은 공용부분을 전체 구분소유자의 공유로 하고, 일부 공용부분은 이를 공용하는 구분소유자들의 공유로 한다고 규정하면서 구분소유자들의 공유지분은 별표 2와 같이 한다고 기재하였는데, 별표 2는 아래 내용과 같이 주차장을 공용부분으로 전제하는 어떠한 기재도 포함하고 있지 않다.

[별표 2] 전용부분 및 공용부분의 범위

1. 천장, 바닥 및 벽	· 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체.
2. 현관문 및 창	· 문틀, 문좌파 이에 부수된 시건창치 등의 시설· 외벽으로 분류되는 안쪽은 전용부분, 자연재해로 인해 파손되는 바깥쪽은 공용부분으로 한다.
3. 배판, 배선 및 덕트와 그 외의 건물에 속되는 설비	· 제1호에서 정하는 전용부분에 설치되어 있는 부분· 다만, 2세대 이상이 사용하는 배판, 배선 등은 공용부분으로 하네(단, 사용자 귀책사유로 인하여 수리원인이 발생하는 경우는 소유주가 부담한다.)
4. 세대별 전기, 수도, 가스, 급탕 및 난방의 배관배선	· 계량기까지는 공용부분으로 하고, 그 후의 배관 및 배선은 전용부분으로 한다· 계량기의 교체비용은 해당 입주자가 부담하다한영한 따른 수선 바로 부담이 있다· 세대내의 전기분전함 전등, 전열 콘센트는 전용부분으로 한다.

1. 건물 부분	· 주요구조부: 벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕, 주계단, 외벽에 부착된 난간· 그 밖에 전용부분에 속하지 않는 부분.
2. 부대 시설	· 보안등,현관문,보안등, 자전거보관소, 화장실, 복도통로, 저수시설,지하양수시설, 오수처리시설, 소방시설, 냉난방공급시설, 수해방지시설· 전기, 전화, 가스, 급수,배기, 배수, 환기, 난방, 소화, 배연 및오물처리시설의 설비와 굴뚝, 승강기,피뢰침, 통신구내전용선로설비, 우편물수취함· 그밖에 전용부분에 속하지 않는 시설.

(2) 이 사건 규약 제16조는 "주차장 사용에 관한 사항은 주차장 소유주와 A상가 관리위원회 간에

별도의 약정서(별표 12)를 작성하여 운영토록 한다"고 정하였다. 위 별표 12 내용은 다음과 같은바, 아래 내용을 종합적으로 보면 지하 2, 3층 주차장에 대하여 근린생활시설 구분소유자들이 일부 지분이전등기를 받게 된 것은 지하 1내지 7층 주차장을 일체로서 소유하는 이 사건 주차장 소유주로부터 주차장 사용에 관한 권한을 보장받는 수단에 불과하였다고 보일 뿐, 이를 넘어서 애초에 이 사건 주차장을 지하 1층부터 지하 7층까지 각 층으로 나누어 각 층을 전유부분으로 하기로 하는 구분행위를 하겠다는 의사의 표명으로 보이지는 않는다.

[별표 12] 주차장 사용에 관한 약정서

A 상가소유주의 주차장지분(55대분)의 효율적인 사용과 입점업체 방문고객에 대한 주차비에 대하여 관리위원회와 주차장 운영주 주Q간에 다음과 같이 약정을 한다.

1. 주차장 지하 2, 3층 공유지분(주차 55면)의 관리에 대한 권한을 주차장 운영주(현 (주)R)에 위탁하기로 하며, (주)R은 상가입점업체에게 55대의 차량에 대해 무료주차를 제공하기로 한다(단, 관리단에서 매월 말 해당 차량리스트를 주R에 통보하며, (주)R은 이를 전산등록 후 무료주차를 제공한다).
 2. 지하 2, 3층 주차장 공유지분(주차 55면)에 대한 보험료 및 관리비는 (주)R에서 부담하기로 한다.
 3. 상가입점업체에 방문하는 고객에 대한 주차비의 요금은 다음과 같이 한다. (생략)
- 상기와 같이 주차장 사용약정서를 합의하여 작성함.

(3) 이 사건 규약 별표 1은 관리대상물 현황을 표시함에 있어서 세대 수를 "43세대(주차장 별도)"로 표시하고, 건축물 용도를 "주차전용건축물, 근린생활시설"로 표시하였으며, 건축면적과 주차장면적을 별도로 표시하였다. 또한 이 사건 규약 별표 3, 4는 세대별로 관리비를 부담하는 각 액수를 산정하는 방법과 사용료의 산정 방법에 대해 기재하면서, 각 산정 방법을 나열한 다음 "단, 주차장의 일반관리비 및 유지관리비 부담비율은 24.4%로 한다"고 기재하거나 "단, 지하주차장은 주차장관리회사에서 부담한다", "단, 주차장 부담 전기기본료 및 전력기금은 48.8%로 하며, 공용 수도료 및 온수료는 24.4%로 한다"로 기재하였다. 한편 이 사건 규약 별표 5는 각 소유주 구좌 수 및 의결권을 나열함에 있어서도 지층을 구분하지 않고 '주차장'이라는 이름하에 전체 의결권의 48.8%를 이 사건 주차장 소유주에게 부여하였다. 즉, 위 기재들은 모두 일부 지분이전등기가 된 지하

2, 3층 주차장을 포함하여 지하 1 내지 7층의 각 주차장을 각 별도의 전유부분으로 하거나 주차장 일부 내지 전체를 공용부분으로 볼 것을 예정하지 않고 전체 지하주차장을 1개의 전유부분으로 할 것을 예정하여 관리비 등 부담금 비율을 정하는 등의 기재들이라 할 것이다.

라) 한편 원고들이 주장하는 별지 목록 기재 부동산 중 폐기물보관시설 부분 또한 주차 공간 중 일부분에 가벽을 세워 임시로 폐기물 등을 적치하는 데 쓰이는 공간으로 보일 뿐이어서, 구분행위 당시부터 이 부분을 이 사건 건물의 지하주차장과 구별하여 별도의 공용부분으로 하고자 하는 구분의사가 있었다고 보기는 어렵다. 을가 제5호증의 기재 및 영상에 의하면 설계 당시부터 이 부분 공간을 폐기물보관시설로 염두에 두고 있었던 것으로 보이기는 하나, 앞서 본 바와 같이 주차 공간 중 일부분에 가벽을 세운 것에 불과한 이 부분 공간이 궁극적으로 폐기물보관시설로만 사용될 것을 예상하며 구획된 것이라고 보기는 어렵고, 단지 사후적인 건물 개조 내지 이용상황의 변화 정도에 해당한다고 봄이 타당하다.

마) 이 사건 건물에 대한 건축물대장에는 원고들이 주장하는 별지 목록 기재 부동산 중 통로 부분이나 폐기물보관시설 부분, 램프 부분을 별도의 건물부분으로 등재하고 있지 않고, 오히려 위 통로 부분이나 램프 부분은 각 지층 주차장 부분에 포함하여 등재하고 있는 것으로 보이는바, 건축물대장의 기재는 법률행위로서의 구분행위에 대한 의사 해석을 함에 있어 간접사실로서 참고할 수 있다고 할 것이다.

바) 앞서 본 바와 같이, 원고 관리단은 근린생활시설 구분소유자들이 지하 2, 3층 주차장 일부에 대한 지분소유권을 가지고 있음을 근거로 하여, 해당 부분에 대한 지분소유자로서의 소유권 행사를 위해서 통로 부분 및 램프 부분 사용이 불가피하고, 이에 따라 위 각 부분이 "수개의 전유부분으로 통하는 복도 등"에 해당한다고 주장한다. 그러나 이 사건 건물의 근린생활시설 구분소유자들이 위 분양계약서, 주차장약정서 등에 기하여 이 사건 주차장 소유주에 대해 주차장 사용에 관한 금전 청구 내지 방해배제청구 등을 하는 것은 별론으로 하더라도, 위 사정만으로 구분행위의 의사해석을 달리 하여 별지 목록 기재 부동산이 공용부분이었다고 인정하기는 어렵다.

4. 결론

그렇다면 개인 원고들의 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하기로 하고, 원고 관리단의 청구는

이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최육진

판사김재원

판사김민기

별지