

대법원 2010. 8. 26 선고 2008다35104 판결 [건물명도등]

재판경과

대법원 2010. 8. 26 선고 2008다35104 판결

서울고등법원 2008. 5. 13 선고 2006나105490 판결

따름판례

대법원 2022. 6. 30 선고 2021다239301 판결

전문

원고, 피상고인 제□평화 주식회사

피고, 상고인 1. A

2. B

원심판결 서울고등법원 2008. 5. 13. 선고 2006나105490 판결

판결선고 2010. 8. 26.

주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제23조 제1항 소정의 관리단은 어떠한 조직행위를 거쳐야 비로소 성립되는 단체가 아니라 구분소유관계가 성립하는 건물이 있는 경우 당연히 그 구분소유자 전원을 구성원으로 하여 성립되는 단체라 할 것이고, 구분소유자로 구성되어 있는 단체로서 집합건물법 제23조 제1항의 취지에 부합하는 것이면 그 존립형식이나 명칭에 불구하고 관리단으로서의 역할을 수행할 수 있으며(대법원 1996. 8. 23. 선고 94다27199 판결), 집합건물인 상가의 구분소유자 전부가 주주가 되어 설립한 주식회사가 그 상가를 관리하였다면 그 주식회사와 대표이사는 각각 관리단과 관리인의 성격을 가질 수도 있다 할 것이다. 또한, 집합건물의 관리단이 구성되고 그를 대표하는 관리인이 선임되면 관리단은 관리인을 통하여 공용부분이나 구분소유자의 공유에 속하는 대지 또는 부속시설을 불법으로 점유하는 제3자에 대하여 재판상 방해배제와 부당이득의 반환을 청구할 수 있다(대법원 2003. 6. 24. 선고 2003다17774 판결 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 원고 회사의 설립 경위 및 설립시의 주식의 인수현황, 원고 회사의 업무내용, 정관의 규정 등 그 판시와 같은 사정을 종합하여 원고 회사는 이 사건 건물 관리단의 지위를, 그 대표이사는 관리인의 지위를 가진다고 보고, 그러한 지위에 있는 원고 회사가 그 대표이사를 통하여 이 사건 건물의 공용부분에 설치된 이 사건 점포의 인도를 구하고 점유기간 동안 발생한 연체차임 또는 부당이득의 반환을 구하는 것이 가능하다고 판단하였는바, 위 법리 및 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정 및 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고 거기에 상고이유에서 주장하는 바와 같은 채증법칙 위배, 관리인에 관한 법리오해, 부당이득반환 청구권자에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 이 사건 점포의 임대차관계가 존속하고 있다는 주장에 대하여

상가건물 임대차보호법 제9조 제2항에 의하여 이 사건 점포의 임대차관계가 존속하고 있다는 상고이유의 주장은 피고들이 상고심에 이르러 비로소 주장하는 새로운 사실로서 원심 변론종결 이전에는 주장한 바 없었음이 기록상 명백하며, 또한 위와 같은 점은 직권조사사항도 아니므로 위 상고이유는 적법한 상고이유가 될 수 없다.

3. 피고 A이 선의의 점유자라는 주장에 대하여

민법 제201조 제1항은 "선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다."라고 규정하고 있는바, 여기서 선의의 점유자라 함은 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고 99다63350 판결).

원심은, 피고 A이 이 사건 점포에 대한 점용권을 서동찬으로부터 양수하였으므로 피고 A은 선의의 점유자로서 부당이득반환의무가 없다는 주장에 대하여, 그 판시와 같은 사정 등을 들어 피고 A이 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신하였거나 그와 같이 오신할 만한 정당한 근거가 있었다고 볼 수 없다는 이유로 이를 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정 및 판단은 정당하고 거기에 상고이유의 주장과 같은 선의의 점유자 및 입증책임에 관한 법리오해, 이유모순 등의 위법이 없다.

4. 계속 점용권에 관한 주장에 대하여

원심은, 이 사건 임대차계약 당시 제일개발위원회가 피고 A에 대하여 점용권을 인정하여 특별한 사정이 없는 한 임대차계약의 해지 없이 그 존속을 보장해 주기로 약정하였다는 주장에 대하여, 원고 회사나 제일개발위원회가 임대차계약의 계속적 갱신을 내용으로 하는 점용권을 피고 A 등에게 부여하였거나 약정하였다는 점을 인정할 증거가 없다는 이유로 이를 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 인정 및 판단은 정당하고 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙

위배로 인한 사실오인의 위법이 없다.

5. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자인 피고들이 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박시환 대법관 안대희 주심 대법관 차한성 대법관 신영철