

사. 공 유

1) 공유물에 관한 보존행위

가) 말소등기청구

부동산의 공유자 중 한 사람은 해당 부동산에 관하여 무효의 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에 민법 제265조¹⁵³³⁾ 단서에서 정하는 공유물에 관한 보존행위¹⁵³⁴⁾로서 자신의 공유지분¹⁵³⁵⁾을 넘어서 그 무효인 등기 전부의 말소를 청구할 수 있고,¹⁵³⁶⁾ 각

1533) 민법 제265조(공유물의 관리, 보존) 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있다.

1534) ❶ 공유물의 보존행위는 공유물의 멸실·훼손을 방지하고 그 현상을 유지하기 위하여 하는 사실적, 법률적 행위이다. 민법 제265조 단서의 취지는 그 보존행위가 간섭을 요하는 경우가 많고 다른 공유자에게도 이익이 되는 것이 보통이기 때문이다(대법원 2019. 9. 26. 선고 2015다208252 판결). ❷ 공유자 1인의 보존권 행사 결과가 다른 공유자의 이해와 충돌될 때에는 보존행위로 될 수 없다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다49425 판결; 원심이, 피고가 망 소외 1로부터 증여를 원인으로 받은 소유권이전등기에 관하여 원고가 자신의 상속분뿐만 아니라 공동상속인 소외 2 등의 각 상속분에 대하여도 공유물의 보존행위로서 원인 무효인 등기의 말소를 구할 수 있다고 판단한 데 대하여, 대법원은, 망인으로부터 증여받은 것이라는 피고 주장에 부합하는 증언을 하거나 피고 명의의 이전등기에 이의가 없다는 입장을 밝힌 소외 2 등의 태도가 피고 주장이 받아들여지지 않는 경우에도 자신들은 이를 인정하거나 자신들의 상속분을 피고에게 새롭게 증여하여 그 현상을 유지하겠다는 취지라면, 원고가 소외 2 등의 각 상속분까지 말소를 구하는 것은 소외 2 등의 이해와 충돌되어 공유물의 보존행위로 될 수 없다고 한 예). ❸ 공유자의 한 사람이 공유물의 보존행위로서 그 공유물의 일부 지분에 관하여서만 재판상 청구를 하였으면 그로 인한 취득시효 중단의 효력은 그 공유자와 그 청구한 소송물에 한하여 발생한다(99다15146).

1535) ㉠ 공유지분

○ 민법 규정: 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정되고(제262조 제2항), 공유자는 그 지분을 처분할 수 있으며, 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있고(제263조), 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속한다(제267조).

○ 대법원 2016. 10. 27. 선고 2015다52978 판결: “공유지분의 포기는 법률행위로서 상대방 있는 단독행위에 해당하므로, 부동산 공유자의 공유지분 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달하더라도 이로써 곧바로 공유지분 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생하는 것은 아니고, 다른 공유자는 자신에게 귀속될 공유지분에 관하여 소유권이전등기청구권을 취득하며, 이후 민법 제186조에 의하여 등기를 하여야 공유지분 포기에 따른 물권변동의 효력이 발생한다. 그리고 부동산 공유자의 공유지분 포기에 따른 등기는 해당 지분에 관하여 다른 공유

공유자에게 해당 지분별로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 이행할 것을 단독으로 청구할 수 있다.¹⁵³⁷⁾ 그러나 공유자가 ‘다른 공유자의 지분권’을 대외적으로 주장하는 것은 공유물의 멸실·훼손을 방지하고 공유물의 현상을 유지하는 사실적·법률적 행위인 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 없으므로, 자신의 소유 지분을 침해하는 지분 범위를 초과하는 부분에 대하여 공유물에 관한 보존행위로서 무효라고 주장하면서 그 부분 등기의 말소를 구할 수는 없다.¹⁵³⁸⁾ 결국, 공유물에 관한 원인무효의 등기에 대하여 모든 공유자가 항상 공유물의 보존행위로서 말소를 구할 수 있는 것은 아니고, 원인무효의 등기로 인하여 자신의 지분이 침해된 공유자에 한하여 공유물의 보존행위로서 그 등기의 말소를 구할 수 있을 뿐이므로, 원인무효의 등기가 특정 공유자의 지분에만 한정하여 마쳐진 경우에는 그로 인하여 지분을 침해받게 된 특정 공유자를 제외한 나머지 공유자들은 공유물의 보존행위로서 위 등기의 말소를 구할 수는 없다.¹⁵³⁹⁾

자 앞으로 소유권이전등기를 하는 행태가 되어야 한다.”

- 1536) 대법원 2015. 1. 29. 선고 2014다49425 판결(따라서 공동상속에 의하여 여러 사람의 공유로 된 부동산에 관하여 공동상속인 중 1인이 피상속인과의 사이에 행하여졌다는 매매 등 효력 없는 계약을 원인으로 하여 공유물 전부에 관하여 소유권이전등기를 경료한 경우에도, 다른 상속인은 공유물에 관한 보존행위로서 등기명의인의 상속분을 제외한 나머지 공유지분 전부에 관하여 그 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행할 것을 청구할 수 있다).
- 1537) 대법원 2005. 9. 29. 선고 2003다40651 판결.
그러나 공유자 중 1인이 이미 소유권이전등기 말소등기청구에 대한 패소 확정판결을 받은 경우, 다른 공유자가 그 공유자의 지분에 관하여 보존행위로서 말소등기를 구할 수는 없고(92다33701), 확정판결에 의하여 지분소유권 이전등기를 넘겨준 공유자 중 1인이, 공유물의 보존행위로서 자신의 지분에 관한 소유권이전등기의 말소등기 절차를 구할 수는 없다(94다61649).
- 1538) ❶ 2009다67429; 원고와 피고의 중증조부이자 자손이 없는 소외 망인이 임야를 매수한 후 망인 및 원고와 피고의 형 등 3인 명의로 임야에 관한 각 1/3 지분이전등기를 마쳤는데, 망인 사망 후 피고가 망인 소유의 1/3 지분에 관하여 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법에 따라 증여를 원인으로 한 피고 명의의 소유권 이전등기를 마친 사안에서, 원고가 피고 명의의 소유권이전등기는 허위의 보증서 등에 기하여 이루어진 원인무효의 등기이므로 1/3 지분권자의 자격으로 공유물의 보존행위로서 그 말소를 구한다고 청구한 데 대하여, “원고로서는 자신의 공유지분이 아닌 다른 공유자인 망인의 공유지분을 침해하는 원인무효의 등기가 이루어졌다는 이유로 공유물에 관한 보존행위로서 그 말소를 구할 수는 없는 터이므로, 결국 이 사건 청구는 그 청구의 권원에 대한 증명에 있어 받아들일 수 없다”라고 한 예. ❷ 2014다49425 판결은, “2009다67429 판결은 공유자의 지분이 등기부에 표시된 공유부동산에 관하여 자신의 지분이 침해되지 아니한 공유자가 원인 없이 마쳐진 다른 공유자의 소유지분에 관한 이전등기의 말소를 구하는 경우”로 사안을 달리한다고 하였다. ❸ 2006다72802; 토지의 공유자인 원고가 다른 공유자인 소외 회사와 피고 1 회사 사이에 실질관계의 소멸로 무효로 된 제1차 가등기를 유효하기로 하는 합의가 자신의 소유지분을 침해하는 지분 범위를 초과하는 부분에 대해서도 무효라고 주장하는 것은 다른 공유자인 소외 회사의 지분권을 대외적으로 주장하는 것으로서 공유물의 보존행위에 속한다고 할 수 없으므로, 원고는 피고 2 회사에 대하여 제1차 가등기에 터잡아 순차로 이루어진 피고 2 회사의 소유권이전등기 중 자신의 소유지분을 침해하는 지분을 초과하는 부분에 대하여는 그 말소를 구할 수 없다고 한 예.
- 1539) 대법원 2023. 12. 7. 선고 2023다273206 판결; 사건 토지 중 262/280 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 원고가 나머지 지분에 관한 피고 명의의 소유권보존등기의 원인무효를 이유로 피고에 대하여 공유물의 보존행위로서 나머지 지분의 소유자인 소외인에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 주위적 청구는 원고가 소외인의 지분권을 대외적으로 주장하는 것이어서 공유물의 보존행위에 해당하지 않는다고 보아 이를 기각한 예.

나) 인도와 방해배제 청구

공유자는 공유물의 보존행위로서 ‘공유자가 아닌’ 무단 점유자에 대하여 철거·수거·퇴거 등의 방해배제와 인도를 청구할 수 있다.

과반수의 공유지분을 가진 공유자는 다른 공유자와 협의 없이 단독으로 ‘관리’행위를 할 수 있고, 공유토지의 특정부분을 배타적으로 사용·수익할 것을 정하는 것도 공유물의 관리방법으로 적법하므로,¹⁵⁴⁰⁾ 과반수지분권자는 소수지분권자를 상대로 방해배제와 인도를 청구할 수 있으나,¹⁵⁴²⁾ 소수지분권자가 ‘과반수지분권자’나 ‘과반수지분권자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자’,¹⁵⁴³⁾ ‘과반수지분을 시효취득한 점유자’¹⁵⁴⁴⁾에 대하여 방해배제와 인도를 청구할 수는 없다.

공유물의 소수지분권자(1/2 지분권자 포함)인 피고가 다른 공유자와 협의하지 않고 공유물의 전부 또는 일부를 독점적으로 점유하는 경우 소수지분권자인 원고가 피고를 상대로 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수는 없지만,¹⁵⁴⁵⁾ 원고의 지분권에 기초한 민법

1540) 다만, 그 사용·수익의 내용이 공유물의 기존의 모습에 본질적 변화를 일으켜 ‘관리’ 아닌 ‘처분’이나 ‘변경’의 정도에 이르는 것이어서는 안 되는데(민법 제264조: 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다), 예컨대 다수지분권자라 하여 나대지에 새로이 건물을 건축한다든지 하는 것은 ‘관리’의 범위를 넘는 것이다(2000다33638, 33645). 이 경우 소수지분권자는 과반수지분권자를 상대로 위와 같은 행위의 금지를 청구할 수 있다.

1541) 공유물의 사용·수익·관리에 관한 공유자 사이의 특약은 유효하며 그 특정승계인에 대하여도 승계된다고 할 것이지만, 그 특약이 지분권자로서의 사용·수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우에는 특별한 사정(= 특정승계인이 그러한 사실을 알고도 공유지분권을 취득하였다는 등)이 없다면 특정승계인에게 당연히 승계된다고 볼 수 없다(대법원 2013. 3. 14. 선고 2011다58701 판결).

1542) 공유 지분 과반수 소유자의 공유물인도청구는 민법 제265조의 규정에 따라 공유물의 관리를 위하여 구하는 것으로서 그 상대방인 타 공유자는 민법 제263조의 공유물의 사용수익권으로 이를 거부할 수 없다(대법원 2022. 11. 17. 선고 2022다253243 판결).

1543) 대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다9738 판결. 소수지분권자의 과반수지분권자에 대한 인도청구는 그 주장 자체에서 보존행위에 해당하지 않아 청구원인단계에서 이유 없게 되나, 소수지분권자의 ‘과반수지분권자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자’에 대한 인도청구의 경우에는 ‘과반수지분권자로부터 사용·수익을 허락받았다’는 피고의 ‘점유권원 항변’이 받아들여져 원고의 청구가 이유 없게 된다.

1544) 대법원 2001. 11. 27. 선고 2000다33638, 33645 판결.

1545) 대법원 2020. 5. 21. 선고 2018다287522 전원합의체 판결의 다수의견: “(1) 공유자 중 1인인 피고가 공유물을 독점적으로 점유하고 있어 다른 공유자인 원고가 피고를 상대로 공유물의 인도를 청구하는 경우, 그러한 행위는 공유물을 점유하는 피고의 이해와 충돌한다. 애초에 보존행위를 공유자 중 1인이 단독으로 할 수 있도록 한 것은 보존행위가 다른 공유자에게도 이익이 되기 때문이라는 점을 고려하면, 이러한 행위는 민법 제265조 단서에서 정한 보존행위라고 보기 어렵다. (2) 모든 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있다(민법 제263조). 피고가 공유물을 독점적으로 점유하는 위법한 상태를 시정한다는 명목으로 원고의 인도청구를 허용한다면, 피고가 적법하게 보유하는 ‘지분 비율에 따른 사용·수익권’까지 근거 없이 박탈하는 부당한 결과를 가져온다. (3) 원고 역시 소수지분권자에 지나지 않으므로 원고가 공유자인 피고를 전면적으로 배제하고 자신만이 단독으로 공유물을 점유하도록 인도해 달라고 청구할 권원은 없다. (4) 공유물에 대한 인도판결과 그에 따른 집행의 결과는 원고가 공유물을 단독으로 점유하며 사용·수익할 수 있는 상태가 되어 ‘일부 소수지분권자가 다른 공유자를 배제하고 공유물을 독점적으로 점유’하는 인도 전의 위법한 상태와 다르지 않다. (5) 기존 대법원 판례가 공유자 사이의 공유물 인도 청구를 보존행위로서 허용한 것은, 소수지분권자가 자의적으로 공유물을 독점하고 있는 위법 상태를 시정하기 위해서 인도 청구를 가장 실질적인 구제수단으로 보았기 때문이라고 할 수 있다. 그러나 원고는 피고를 상대로 지분권에 기한 방해배제청구권을 행사함으로써

제214조에 따른 방해배제청구권의 행사로서 원고의 공동 점유를 방해하거나 방해할 염려 있는 피고의 행위에 대한 금지, 제거, 예방(작위·부작위의무의 이행)을 구할 수는 있다.¹⁵⁴⁶⁾

1547)

위와 같은 위법 상태를 충분히 시정할 수 있다.”^㉞ 원고는 토지의 1/2 지분권자로서, 그 지상에 소나무를 식재하여 토지를 독점적으로 점유하고 있는 피고(나머지 1/2 지분의 공동상속인)를 상대로 소나무 등 지상물의 수거와 점유 토지의 인도 등을 청구한 사안에서, 원고가 토지 인도를 청구할 수는 없고 방해배제로 지상물 수거를 청구할 수 있다고 한 예.

- 1546) 위 전원합의체 판결의 다수의견: “공유자들 사이에 공유물 관리에 관한 결정이 없는 경우 공유자가 다른 공유자를 배제하고 공유물을 독점적으로 점유·사용하는 것은 위법하여 허용되지 않지만, 다른 공유자의 사용·수익권을 침해하지 않는 방법으로, 즉 비독점적인 형태로 공유물 전부를 다른 공유자와 함께 점유·사용하는 것은 자신의 지분권에 기초한 것으로 적법하다. 일부 공유자가 공유물의 전부나 일부를 독점적으로 점유한다면 이는 다른 공유자의 지분권에 기초한 사용·수익권을 침해하는 것이다. 공유자는 자신의 지분권 행사를 방해하는 행위에 대해서 민법 제214조에 따른 방해배제청구권을 행사할 수 있고, 공유물에 대한 지분권은 공유자 개개인에게 귀속되는 것이므로 공유자 각자가 행사할 수 있다. 원고는 공유물의 종류(토지, 건물, 동산 등), 용도, 상태(피고의 독점적 점유를 전·후로 한 공유물의 현황)나 당사자의 관계 등을 고려해서 원고의 공동 점유를 방해하거나 방해할 염려 있는 피고의 행위와 방해물을 구체적으로 특정하여 그 방해의 금지, 제거, 예방(작위·부작위의무의 이행)을 구하는 형태로 청구취지를 구성할 수 있다. 법원은 이것이 피고의 방해 상태를 제거하기 위하여 필요하고 원고가 달성하려는 상태가 공유자들의 공동 점유 상태에 부합한다면 이를 인용할 수 있다. 위와 같은 출입 방해금지 등의 부대체적 작위의무와 부작위의무는 간접강제의 방법으로 민사집행법에 따라 충분히 실효성 있는 강제집행을 할 수 있다.”

- 1547) 한편, 다수의견에 대한 보충의견은 반대의견이 제기하는 몇 가지 문제로서, ① ‘공유자들의 공유물에 대한 사용·수익권은 일반적·추상적 권리이고 공유물의 관리에 관한 결정이 있는 이후에 비로소 개별적·구체적인 권리로 되는가’에 관하여는 이를 부정하고, ② ‘피고의 위법한 점유를 배제하기 위하여 인도 청구를 허용할 필요성이 있는가’에 관하여는 “인도 청구와 방해배제 청구는 그 법적 근거, 요건이나 작용하는 모습이 다르므로, 두 청구가 논리적으로 결론을 같이해야 하는 것은 아니다. 피고가 물건을 점유할 권리가 있지만 적법하지 않은 방법으로 이를 점유하고 있다면 원고는 방해의 제거만 청구할 수 있다.”라고 하며, ③ ‘소수지분권자가 공유자가 아닌 제3자에 대해서는 공유물의 인도를 청구할 수 있는 근거는 무엇인가’에 관하여는 “제3자가 공유물을 무단으로 점유하는 경우 원고가 소유자, 정확히는 공유지분권자이고 원고의 지분권은 공유물 전체에 미치므로 원고는 제3자를 배제하고 자신이 점유하겠다는 인도 청구를 할 수 있다.”라고 하고, ④ ‘원고의 방해 금지 청구의 근거는 무엇이고 그 구체적인 모습은 어떠한가’에 관하여는 “공유지분권의 본질과 공유관계의 기본 법리, 공유자들의 공유물에 대한 사용·수익권 규정(민법 제263조)에서 충분히 도출할 수 있다. … 원고는 청구취지에 피고가 실제로 한 방해행위(피고가 할 것으로 예상되는 방해행위도 포함할 수 있다)를 구체적으로 특정하여 그 행위의 금지를 청구하거나 그러한 방해행위로 인한 결과물이 있는 경우에는 그 결과물을 특정하여 제거를 청구하여야 한다.”라고 하면서 그 예로서 “㉠ 공유 토지가 원래 내대지였는데, 피고가 그 지상에 무단으로 건물, 담장, 수목 등 지상물을 설치하는 경우 원고는 우선 피고를 상대로 지상물의 설치 행위에 대한 중지를 청구할 수 있고, 위반행위의 결과로 지상물이 설치된 경우 설치된 지상물의 철거·수거를 청구할 수 있다. … 지상물이 제거된 다음에도 피고가 같은 방법으로 또는 다른 방법으로 원고의 공동 점유를 방해하는 행동을 하거나 그러한 행동을 할 것이 예상된다면 원고는 피고를 상대로 그러한 행위의 금지(지상물 설치 금지, 토지에 대한 출입 방해금지)를 청구할 수 있다. ㉡ 공유 토지에 원래 담장과 출입문이 설치되어 있었고 피고가 출입문을 시정한 채 토지를 독점적으로 점유하고 있다면, … 피고는 공유물인 출입문 시정장치의 열쇠를 원고에게도 주어야 하고(부대체적 작위의무) 원고가 공유 토지에 출입하는 것을 방해해서는 안 되므로(부작위의무) 원고는 피고를 상대로 이러한 내용의 작위·부작위의무를 이행할 것을 청구할 수 있다. ㉢ 공유자인 원고와 피고가 1/2 지분씩 공유하는 주택에 함께 거주하는 경우 원고와 피고 사이에 각 방은 따로 사용하기로 합의하였지만 거실과 주방 등의 공동 공간에 대해서는 별다른 합의가 없고 피고가 원고를 배제한 채 이를 독점적으로 점유·사용하고 있는 경우 … 원고의 거실, 주방 사용을 피고가 물리적으로 방해하는 행위라든가 피고가 자신의 가구 등을 쌓아두는 행위 등을 금지해 달라고 청구할 수 있다. ㉣ 피고가 공유물인 주차장을 영입적으로 이용하면서 다른 공유자인 원고의 주차장 사용 자체를 방해하는 경우에는 원고는 피고를 상대로 주차장 사용을 방해하는 행위를 금지해 달라고 청구할 수 있다.”라고 하며, ⑤ ‘소수지분권자로부터 임차한 제3자에 대해 인도 청구가 가능한가’에 관하여는 “소수지분권자는 공유물을 공동으로 점유할 권리가 있고, 임차인은 임대차계약을 통해 그 소수지분권자로부터 점유할 권리를 이전받았으므로, 다른 공유자가 공유자인 임대인에게 공유물 인도를

집합건물의 공용부분과 대지의 현상을 유지하기 위한 보존행위는 공유자인 구분소유자가 단독으로 할 수 있지만,¹⁵⁴⁸⁾ 구분소유자가 공용부분과 대지에 대해 그 지분권에 기하여 권리를 행사할 때 이것이 다른 구분소유자들의 이익에 어긋날 수 있다면 이는 보존행위라고 볼 수 없고 '관리단집회의 결의'를 거쳐야 하는 '관리행위'라고 보아야 하며, 집합건물의 공용부분과 대지의 관리 업무는 기본적으로 구분소유자들로 구성된 관리단과 이를 대표하는 관리인에게 있다.¹⁵⁴⁹⁾ 관리단은 집합건물 대지상의 시설물 철거 및 그 부분토지의 인도 청구는 '보존행위'로서 미리 관리단집회의 결의를 거칠 필요 없이 수행할 수 있다.¹⁵⁵⁰⁾

청구할 수 없다면 그 임차인을 상대로도 인도를 청구할 수 없다고 볼 수 있다."라고 판시하였다.

1548) 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제16조(공용부분의 관리) ① 공용부분의 관리에 관한 사항은 제15조제1항 본문 및 제15조의2의 경우를 제외하고는 제38조제1항에 따른 통상의 집회결의로써 결정한다. 다만, 보존행위는 각 공유자가 할 수 있다. <개정 2020.2.4. 제15조의2 추가> ③ 제1항 및 제2항에 규정된 사항은 규약으로써 달리 정할 수 있다. ④ 제1항 본문의 경우에는 제15조제2항을 준용한다.

1549) 대법원 2019. 9. 26. 선고 2015다208252 판결: "집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다)은 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 당면 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. 앞서 본 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."(도시가스사업자인 피고 회사가 아파트 건축 시 시행사로부터 사용기간 영구, 무상의 사용승낙을 얻어 아파트 대지 위에 정압기실을 설치한 다음 위 아파트와 인근 지역에 도시가스를 공급하고 있는데, 위 아파트의 입주자대표회의 회장, 동대표 등 구분소유자인 원고들이 입주자대표회의 결의에 따라 피고에게 정압기실의 철거와 부지의 인도를 구한 사안에서, 위 정압기실은 아파트 구분소유자들이 도시가스를 공급받기 위한 필수적 시설로서 이를 철거할 경우 도시가스 공급에 지장을 줄 수 있고, 도시가스의 공급 없이는 원만한 주거생활이 어려운 점을 고려하면, 위 청구는 다른 구분소유자들의 이익에 반할 수 있고 아파트 대지의 현상을 유지하기 위한 행위라고 보기 어려우므로, 보존행위가 아니라 아파트 대지의 관리를 위한 행위로서 아파트 관리단집회의 결의를 거쳐야 하는데도 이를 거치지 않아 허용될 수 없다고 한 사례) ● 설령 집합건물의 공용부분이 적법한 용도 또는 관리방법에 어긋나게 사용되고 있어 일부 구분소유자가 방해배제청구로 원상회복을 구하는 경우라도 이러한 행위가 다른 구분소유자들의 이익에 어긋날 수 있다면 이를 관리행위로 보아서 관리단집회의 결의를 거치도록 하는 것이 집합건물 내 공동생활을 둘러싼 다수 구분소유자들 상호 간의 이해관계 조절을 위하여 제정된 구 집합건물법의 입법 취지에 부합하고 분쟁의 일회적인 해결을 위하여 바람직하며, 2018다287522 전원합의체 판결은 소수지분권자가 공유물을 독점적으로 점유하는 다른 소수지분권자를 상대로 방해배제를 청구한 사안에 관한 것으로서, 다수의 구분소유자가 존재하는 집합건물 공용부분의 방해배제청구와 관련된 사건에 원용하기에는 적절하지 않다(대법원 2024. 3. 12. 선고 2023다240879 판결).