

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2019다294947(반소) 공유물인도청구

반소원고, 피상고인 반소원고

소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 서무송 외 1인

반소피고, 상고인 반소피고

원 심 판 결 서울중앙지방법원 2019. 11. 6. 선고 2019나134(본소), 2019나

141(반소) 판결

판 결 선 고 2021. 1. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 서면은 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 판단한다.

1. 집합건물의 공용부분 중 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것이 명백한

일부공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제10조 제1항]. 이때 건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지는 소유자들 사이에 특단의 합의가 없는 한 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되고(대법원 2016. 5. 27. 선고 2015다77212 판결, 2018. 10. 4. 선고 2018다217875 판결 등 참조), 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 비추어 일부공용부분인 부분의 구조나 이용 상황을 그 후에 변경하더라도, 그 부분을 공유하는 일부 구분소유자 전원의 승낙을 포함한 소유자들의 특단의 합의가 없는 한, 그러한 사정만으로 일부공용부분이 전체공용부분이 되는 것은 아니다. 그리고 이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내의 특정 동의 건물 부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분이 해당 단지 구분소유자 전원의 공유에 속하는지, 해당 동 구분소유자 등 일부의 구분소유자만이 공유하는 것인지를 판단할 때에도 마찬가지로 적용된다(집합건물법 제52조, 제51조, 제3조 제1항 참조).

2. 원심은, 이 사건 옥상이 설치된 412동이 아닌 이 사건 아파트 단지 내 다른 동의 구분소유자도 관리사무소의 승인을 얻어 412동 출입구로 출입하는 방법으로 이 사건 옥상에 접근이 가능한 점, 이 사건 옥상에 설치된 잔디밭에 의한 조경 개선의 편익과 412동이 아닌 같은 단지 내 다른 7개 동 옥상에 설치된 이동통신 중계기에 의한 이동통신 음영지역의 제거라는 편익을 각 해당 시설이 설치되지 않은 다른 동 구분소유자들도 누리는 점, 이 사건 아파트 단지 전체 입주자대표회의가 이 사건 옥상 등에 텃밭을 조성하는 결의를 한 것은 이 사건 옥상이 전체공용부분에 해당함을 전제로 한 것으로 볼 수 있다는 점 등의 이유를 들어 이 사건 옥상이 412동 구분소유자만이 공용하도

록 제공되는 것임이 명백하다고 볼 수 없고, 따라서 419동의 구분소유자 중 1인인 반소원고 등 이 사건 아파트 단지의 구분소유자 전원이 이 사건 옥상을 공유한다고 판단하였다.

3. 그러나 원심의 이와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 그대로 수긍하기 어렵다.

가. 원심판결 이유와 기록에 의하면, 이 사건 옥상은 412동 건물의 지붕과 일체를 이루도록 설치되어 있고, 412동 구분소유자는 그가 구분소유하는 412동의 내부 또는 외부에서 이 사건 옥상에 접근할 수 있으나, 다른 동의 구분소유자는 관리사무소의 승인을 얻어 412동 지하와 1층 출입구를 통해 출입하지 않고서는 이 사건 옥상에 접근조차 할 수 없음을 알 수 있다. 또 위와 같은 구조적 상황은 412동 등 이 사건 아파트 단지 전체에 관하여 구분소유가 성립된 때의 상황과 변함이 없는 것으로 보인다.

나. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 본다. 412동 구분소유자는 이 사건 옥상과 일체를 이루는 지붕을 건물의 안전과 외관 유지라는 기본적 용도대로 이용할 뿐 아니라 이 사건 옥상을 능동적으로 이용하는 데에 건물의 구조상 아무런 장애가 없는 반면, 다른 동의 구분소유자는 412동 출입구에 의하여 이 사건 옥상의 접근이 차단되고, 다만 입주자대표회의 등의 결정을 집행하는 관리사무소의 승인을 얻어 이 사건 옥상에 접근할 수 있을 뿐이므로, 건물의 구조에 따른 이 사건 옥상의 이용 가능성에서 412동 구분소유자와 412동 구분소유자 아닌 이 사건 아파트 단지 구분소유자는 본질적인 차이가 있다고 할 것이다. 따라서 이 사건 옥상은 412동 구분소유자만의 공용에 제공되는 것임이 명백한 일부공용부분으로서 412동 구분소유자만의 공유에 속한다고 보아야 하고, 이 사건 아파트의 구분소유가 성립한 후에 이 사건 옥상 등을 어느 용도로 이용한 데 따른 반사적 이익의 귀속이나 412동 구분소유자 전원의 승낙을

포함한 구분소유자들의 특단의 합의가 아닌 입주자대표회의의 결정을 고려하여 이 사건 옥상 소유권의 귀속주체를 달리 볼 수 없다.

다. 그럼에도 그 판시와 같은 이유만으로 이 사건 옥상이 이 사건 아파트 단지의 구분소유자 전원이 소유하는 전체공용부분에 해당한다고 본 원심의 판단에는 단지를 구성하는 집합건물 부분의 소유권 귀속에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

4. 결론

그러므로 나머지 상고이유 주장에 관한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김상환

 대법관 박상욱

주 심 대법관 안철상

 대법관 노정희