

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다202317 건물등철거
원고, 상고인 별지 원고 명단 기재와 같다.
원고들 소송대리인 법무법인(유한) 강남
담당변호사 김재영 외 1인
피고, 피상고인 피고 1 외 3인
피고들 소송대리인 변호사 김경중
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 11. 30. 선고 2023나2033345 판결
판 결 선 고 2024. 10. 31.

주 문

상고를 모두 기각한다.
상고비용은 원고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 피고들이 소유하는 가동 및 나동 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 철거하고 이 사건 각 건물이 위치하는 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)를 인도받는 것은 집합건물 대지의 관리를 변경하는 행위로서 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다)에 따라 관리단집회의 결의 등을 거쳐 관리단이 직접 또는 타인에게 위임하여 업무를 처리할 수 있을 뿐이므로 원고들이 이 사건 각 토지의 과반수 지분권자라 하더라도 민법 제265조를 근거로 피고들에 대하여 이 사건 각 건물 철거 및 이 사건 각 토지의 인도를 구할 수는 없다고 보아, 원고들의 청구를 모두 기각한 제1심판결을 그대로 유지하였다.

2. 대법원의 판단

가. 집합건물법 제20조에 따라 분리처분이 금지되는 대지사용권이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서, 구분소유의 성립을 전제로 한다. 1동 건물의 구분소유자들이 당초 건물을 분양받을 당시 대지 공유지분 비율대로 그 건물 대지를 공유함으로써 집합건물법상 대지사용권을 가지는 경우에는 별도 규약이 존재하는 등 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 그 대지에 대하여 가지는 공유지분 비율과 상관없이 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원이 있다. 그러나 그 대지에 관하여 구분소유자 외의 다른 공유자가 있는 경우에는 공유물에 관한 민법의 일반 법리에 따라 대지를 사용·수익·관리할 수 있다고 보아야 한다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다219419, 219426 판결 참조). 따라서 1필의 대지 위에 집합건물과 일반건물이 공존하고 있고, 집합건물 구분소유자들에게는 집합건물법상 대지사용권이 있는 반면 일반건물 소유자들에게는 대지에 대한 민법상 공유지분이 있는 경우, 집합건물 구분소유자들과 일반건물 소유자들 사이의 대지 이용관계에는 공

유물에 관한 민법의 일반 법리가 적용되어야 한다.

나. 공유물의 변경은 공유물을 그 자체의 경제적 용도에 따라 활용하는 이용행위나 공유물의 사용가치 내지 교환가치를 증대시키는 개량행위를 넘어서 공유물에 사실상의 물리적 변화를 가하여 공유자들의 공유물 이용관계에 중대한 변화를 가져오는 것을 말한다. 공유물의 변경은 공유자 지분의 과반수로서 결정하는 공유물의 관리(민법 제265조 본문)와 달리 공유자 전원의 동의가 있어야 할 수 있다(민법 제264조).

어떤 행위가 공유물의 변경에 해당하는지는 그 행위가 공유물의 외관이나 용도에 본질적이거나 현저한 변화를 가져오는지, 공유물에 대한 사용·수익 방법에 중대한 영향을 미치는지, 그 행위로 발생하는 비용이 얼마나 큰지, 공유자 전원이 그 비용을 부담하는 것이 적정한지, 그 행위의 목적이 정당한지, 그 행위로 영향을 받게 되는 소수 지분권자를 보호할 필요성이 있는지 등 여러 사정을 종합적으로 고려할 때 공유자 전원의 의사 일치에 요구되는 정도로 중대한 행위인가의 관점에서 판단하여야 한다. 한편 대지 공유자 중 일부가 대지에 적법하게 건축된 건물을 소유하고 있는데 그 건물을 철거하게 하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 공유물인 대지의 변경에 해당한다.

다. 원고들은 집합건물인 5동 및 8동 아파트의 구분소유자로서 그 대지인 이 사건 각 토지에 관한 대지지분을 집합건물법상 대지사용권으로 가지고 있고, 피고들은 일반 건물인 이 사건 각 건물의 공유자로서 그 대지인 이 사건 각 토지에 관한 민법상 공유지분을 가지고 있다. 이러한 경우 원고들과 피고들이 공유하는 이 사건 각 토지의 사용·수익·관리를 둘러싼 원고들과 피고들 사이의 대지 이용관계에는 공유물에 관한 민법의 일반 법리가 적용되어야 한다. 이 사건 각 토지에 관한 집합건물법상 대지사용권자인 원고들과 민법상 공유자인 피고들 사이의 대지 이용관계에 집합건물법이 적용

되어야 한다는 전제에서 공유물의 관리행위에 관한 민법 제265조에 근거한 원고들의 청구를 받아들이지 않은 원심의 판단은 이 점에서 잘못되었다.

그러나 이 사건 각 건물은 소외 회사가 1984. 7.경 이 사건 각 토지 지상에 적법하게 신축하였고, 피고들이 소외 회사로부터 이 사건 각 토지의 공유지분과 이 사건 각 건물의 소유권을 취득한 이상, 원고들이 이 사건 각 토지 공유자들의 일부인 피고들에게 이 사건 각 건물을 철거하게 하는 행위는 특별한 사정이 없는 한 공유물인 대지의 변경에 해당한다. 이러한 공유물의 변경은 공유자 전원의 동의가 있어야 할 수 있는데 원고들이 피고들의 동의를 얻었다고 볼 만한 아무런 자료가 없다. 따라서 이 사건 각 건물의 철거가 공유물인 대지의 변경이 아닌 관리행위에 불과하다는 전제에서 이루어진 원고들의 청구는 받아들이기 어렵다.

라. 이와 같이 원심의 이유 설시에는 상고이유 주장과 같이 집합건물법 제19조, 제16조에 관한 법리를 오해한 부분이 있으나 원고들의 청구를 모두 기각한 결론은 정당하므로, 그 잘못이 판결에 영향을 미쳤다고 할 수는 없다.

3. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 김상환

 대법관 오경미

주 심 대법관 권영준

 대법관 박영재

(별지 원고 명단 생략)