집합건물의 구분소유형태 소멸시 집합건물법 적용될 수 있나

- 대법원 2013. 3. 28. 선고 2012다4985 판결 -

집합건물의 일부 층에서 구조상의 독립성이 상실된 경우에도 종전 구분소유자들과 다른 층 구분소유자들과의 관계에서 여전히 집합건물법이 적용될 수 있을까?

1. 사실 관계

지하 1층, 지상 5층 규모의 A상가는 지하 1층부터 지상 3층까지는 각 구분된 호실별로, 지상 4층 및 5층은 층별로 구분돼 집합건축물대장 등록 및 소유권보존등기가 마쳐져 있었다. 그런데 화재가 발생해 이를 보수하는 과정에서 지하 1층부터 지상 2층(이하 'B 부분')까지의 격벽과 구분시설을 철거하게 됨에 따라 각 호실은 구조상의 독립성을 상실했다. 한편, A상가는 각 층별 대표자로 구성된 상가번영회인 원고 X가 관리업무를 수행하고 있었는데, 위 화재 이후 임차인 Y는 X가 A상가를 유지·관리할 관리권이 있다거나 그 권한을 위임받은 적이 없다는 이유로 관리비 납부를 거부했다. Y의 주장은 타당한 것일까.

2. 해설

이 사건의 쟁점은 종전 상가를 관리해온 원고 X가 여전히 집합건물법에 따른 관리단에 해당하는지 여부이다. 아파트, 상가건물 등의 집합건물은 구분소유의 범위나 그 권리행사방법이 복잡해 실무상 어려움이 있는데, 상가건물 중 일부의 격벽이 철거돼 구조상의 독립성이 상실됐다고 볼 수 있는 경우에 해당 부분 소유자들의 관계는 물론 집합건물법의 적용 여부가 달라진다.

집합건물법이 구조상의 독립성을 요하는 것은 소유권의 범위를 명확하게 하려는 것이므로, 그 범위를 확정할 수 없는 경우에는 구조상의 독립성이 있다고 할 수 없다. A상가의 B부분은 종전 각 호실별로 격벽이 설치돼 있었고 집합건축물대장은 물론 등기부상으로도 구분소유로 기재돼 있었다.

그런데 그 격벽이 철거돼 각 호실을 구분할 수 없는 상황에 이르렀다면 구조상의 독립성을 상실했다고 볼 것이고, 종전

의 각 호실별 소유자는 각 구분소유자가 아니라 각 층 전체를 각 면적별로 공유하는 공유자 관계에 있다고 봐야 할 것이다(대법원 2006. 8. 26. 선고 2006다16499 판결 등).

그렇다면, 구조상의 독립성이 상실되지 않은 나머지 구분건물들의 구분소유자와의 관계는 어떻게 될까. 이 사건에서 문제가 된 A상가의 B부분은 그 각 층안에서의 구조상의 독립성은 상실됐지만, 종전의 지상 3, 4, 5층과는 각 층별로 여전히 독립되는 구조에 있다 할 것이므로, 다른 종전의 구분소유자들과는 여전히 구분소유의 관계에 있다고 보게 될 것이다. 다만, 위 B부분은 각 층별로 종전 구분소유자들이 공유하는 관계에 있으므로 집합건물법상의 의결권을 행사함에 있어서는 협의 또는 전유부분 지분 과반수의 결정에 의하여야 한다(대법원 2008. 3. 27.자 2007마1734 결정).

대법원은, X는 각 층별 대표자로 구성돼 회칙 및 관리규약을 갖췄으므로 이 역시 전체 구분소유자 및 공유지분권자의 총의가 실질적으로 반영된 것으로 판단해 X가 관리단으로서의 권한을 갖췄다고 보았다. 대법원은 소액사건임에도 이례적으로 법령 해석·적용의 통일이라는 대법원의 기능을 근거로 그 실체적 쟁점에 대해서도 판단했는데, 집합건물의 구분소유관계에 있어 의미 있는 사례이다.

* 이 글은 9.3자 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

- 윤재윤 변호사 TEL. 02 316 4205 E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim

CHAMBERS ASIA PACIFIC AWARDS 2014 WINNER