

서울동부지방법원

제 15 민 사 부

판 결

사 건 2012가합2949 주차방해금지 등

원 고 1. 심○○

2. 성○○

3. 이○○

4. 이◎◎

5. 양○○

6. 정○○

7. 송○○

8. 김○○

9. 오○○

10. 정◎◎

11. 박○○

12. 김◎◎

13. 윤○○

14. 박◎◎

피 고 ◇◇아파트 입주자대표회의

대표자 회장 김◇◇

변 론 종 결 2012. 9. 4.

판 결 선 고 2012. 9. 18.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는, 서울 성동구 347 소재 ◇◇아파트 단지 내 △△상가동 101호에 있는 원고 심○○의, 같은 동 103호에 있는 원고 성○○의, 같은 동 201호에 있는 원고 이○○의, 같은 동 202호에 있는 원고 이◎◎의, 같은 단지 내 ▲▲상가동 105호에 있는 원고 양○○의, 같은 동 108호에 있는 원고 정○○의, 같은 동 212호에 있는 원고 송○○의, 같은 동 215호에 있는 원고 김○○의, 같은 동 232호에 있는 원고 이◎◎의, 같은 동 253호에 있는 원고 오○○의, 같은 동 254호에 있는 원고 정◎◎의, 같은 동 301호에 있는 원고 박현순의, 같은 동 335호에 있는 원고 김◎◎의, 같은 동 344호에 있는 원고 윤○○의, 같은 동 346호에 있는 원고 박◎◎의, 위 각 상가에 출·퇴근하기 위하여 사용하거나 위 원고들의 각 상가를 방문하는 자가 사용하는 승용자동차 및 승합자동차, 화물자동차, 이륜차에 대하여 위 아파트 단지 내로 출입, 통행 및 주정차하는 것을 방해하는 일체의 행위를 하여서는 아니된다. 피고는 원고 심○○, 성○○, 이○○, 이◎◎에 대하여 위 아파트 단지 내 121동 앞 경비초소에 설치한 차단기를, 원고 양○○, 정○○, 송○○, 김○○, 이◎◎, 오○○, 정◎◎, 박○○, 김◎◎, 윤○○, 박◎◎에

대하여 위 ▲▲상가동 3층 정문과 위 아파트 단지 내 130동 뒤편 사이에 설치한 차단기를 각 철거하고, 원고 양○○, 정○○, 송○○, 김○○, 이◎◎, 오○○, 정◎◎, 박○○, 김◎◎, 윤○○, 박◎◎에 대하여 위 ▲▲상가동 3층 정문과 위 아파트 단지 내 130동 뒤편 사이에 설치한 차단기 앞에 부착한 별지 목록 1. 기재의 내용이 적힌 풋말과 위 아파트 130동 남서 측 벽면 앞에 설치한 별지 목록 2. 기재의 내용이 적힌 풋말을, 원고 심○○, 성○○, 이○○, 이◎◎에 대하여 위 아파트 단지 내 121동 앞 경비초소에 설치한 차단기 옆에 설치한 별지 목록 3. 기재의 내용이 적힌 풋말을 각 철거하라.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 성동구 행당동 대(이하 '이 사건 대지'라 한다) 지상에는 △△아파트와 그 부대시설 및 복리시설이 1994. 4.경 준공되어 아파트 35개동 3,404세대(그 중 31개동 2,399세대가 일반아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)이고, 나머지 4개동 1,005세대는 임대아파트이다) 및 △△상가동, ▲▲상가동 등 5개의 상가동이 분양된 상태이고, 원고들은 그 중 위 △△상가동 및 ▲▲상가동(이하 위 각 상가를 '이 사건 각 상가'라고 한다)에서 별지 목록 기재와 같이 각 점포를 구분소유하고 있는 자들이며, 피고는 이 사건 아파트의 입주자대표들로 구성된 단체로 이 사건 아파트를 관리하고 있다.

나. △△는 이 사건 아파트 단지의 북쪽에 지하 1층, 지상 3층, 연면적 794㎡, 대지 지분 600.19/118,458.2로 건립되어 모두 12개의 점포를 각 구분소유자들이 소유하고

있고, ▲▲는 이 사건 아파트 단지의 남동쪽 △△역 방향으로 나있는 주출입구 옆에 지하 3층, 지상 6층, 연면적 17,569.06㎡, 대지지분 3,330.54/118,458.2로 건립되어 모두 191개의 점포를 구분소유자들이 소유하고 있다.

다. 이 사건 아파트와 각 상가는 각 구분건물마다 이 사건 대지를 대지권의 목적으로, 이 사건 대지에 관한 각 소유권 지분을 대지권으로 하는 대지권 등기가 경료되어 있다.

라. △△는 이 사건 아파트 단지 남서쪽 △△역 방향으로 나 있는 아파트 주출입구를 통하거나 이 사건 아파트 121동 후문 입구를 통하여 출입할 수 있도록 되어 있었는데, 피고는 2011. 11. 1.경 이 사건 아파트 주출입구를 통하여 △△로 가는 단지 내 외곽 도로에 있는 121동 앞 경비초소 앞 도로에 왕복차선을 막는 차단기를 설치하여, 아파트 주출입구에서 △△ 쪽으로 차량이 진입할 때에는 차단기가 열리지만 △△에서 주출입구로 나오려면 아파트 입주민들에게만 배부한 RF 주차카드(이하 '이 사건 주차카드'라 한다)를 장착한 차량 외에는 차단기가 열리지 않도록 하고, 그 차단기 옆에 "일방통행로. RF카드 없는 차량 차단기 사용금지"라는 내용이 기재된 팻말을 설치하였다.

마. ▲▲는 이 사건 아파트 주출입구로 통하기 전 별도로 상가출입구가 존재하여 그 지하주차장이 설치되어 있는 한편, 위 상가의 3층이 이 사건 아파트 130동 지상1층과 연결되어 있는 정문이 있어 아파트 주출입구로부터 상가 3층 정문 앞으로 나 있는 통행로를 통하여 접근이 가능하였었는데, 피고는 2011. 11. 1.경 위 상가의 3층 정문 앞과 이 사건 아파트 130동 사이에 있는 통행로에 이 사건 주차카드가 있어야만 열리도록 설계되어 있는 차단기를 설치하고, 그 차단기 옆에 "이곳은 ◇◇아파트 주민 전용 주차장입니다. 상가방문객차량은 이곳에 주차할 수 없사오니 상가주차장을 이용하여

주시기 바랍니다"라는 내용이 기재된 풋말을 설치하고, 이 사건 아파트 130동 남서측 벽면 앞에 "△△상가 주차장 출입구가 아닙니다. △△상가 이용고객은 정문 우측 상가 전용주차장을 이용하시기 바랍니다"라는 내용이 기재된 풋말(이하 위 각 차단기 및 풋말을 통틀어 '이 사건 차단기 및 풋말'이라 한다)을 설치하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 10호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 3, 5, 6호증의 각 기재, 이 법원의 검증결과, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 대지를 공유하고 있는 집합건물의 구분소유자들이므로, 이 사건 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는바, 피고의 이 사건 차단기 및 풋말 설치행위는 원고들의 대지사용권을 침해하는 것이므로 피고는 이를 철거하여야 하고, 원고들의 주차장 사용을 방해하는 행위를 할 수 없다.

나. 피고의 주장

이 사건 아파트는 사용승인 당시부터 아파트주차장과 상가주차장이 별도로 설치되어 관리, 운영되어 왔고, 이 사건 각 상가에 상가주차장이 별도로 마련되어 있는 이상 아파트주차장은 아파트주민들을 위한 일부공용부분이고, 상가동의 입주자들에게까지 제공되는 구분소유자 전원을 위한 공용부분이 아니다. 또한 대지사용권이 인정된다 하더라도 피고가 이 사건 아파트의 관리주체로서 이 사건 차단기 및 풋말을 설치한 행위는 주차난을 해소하고 안전사고의 발생을 미연에 방지하기 위한 조치를 취한 것에 불과하여 원고들의 수인한도를 넘어 대지사용권을 침해했다고 볼 수는 없다.

3. 판단

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제10조 제1항은 "공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만의 공용에 제공되는 것임이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다."고 규정하고 있는바(이하, 전원의 구분소유자의 공용에 제공된 공용부분을 '전체공용부분'이라 하고, 일부의 구분소유자만의 공용에 제공된 공용부분을 '일부공용부분'이라 한다), 집합건물의 어느 부분이 전유부분인지 공용부분인지의 여부는 구분소유가 성립한 시점, 즉 원칙적으로 건물 전체가 완성되어 당해 건물에 관한 건축물대장에 집합건물로 등록된 시점을 기준으로 판단하여야 하고, 그 후의 건물 개조나 이용상황의 변화 등은 전유부분인지 공용부분인지 여부에 영향을 미칠 수 없으며, 집합건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지의 여부는 소유자들 사이에 특별한 합의가 없는 한 그 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다(대법원 2011. 3. 24. 선고 2010다95949 판결, 2006. 5. 12. 선고 2005다36779 판결, 2005. 6. 24. 선고 2004다30279 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거 및 을 제1, 7, 16, 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 대지에 건축된 건물의 건축물대장 총괄표제부에는, ▲▲는 지하 3층, 지상 6층, 철근콘크리트조 근린생활시설로 연면적 17,569.06㎡로, △△는 지하 1층, 지상 3층, 철근콘크리트라멘조 근린생활시설로 연면적 794㎡로 이 사건 아파트와 구분이 되어 기재되어 있는 점, △△아파트를 건축할 당시 작성한 법정주차대수총괄표에는 이 사건 아파트 단지의 주차장 계획대수는 지상 941대, 지하 1962대로 합계 2903대, △△의 주차장 계획대수는 지상 9대, ▲▲의 주차장 계획대수는 지상 15대, 지하 148대로 합계 163로 계획되어 있어 건축 당시부터 이 사건 아파트와 이 사건 각 상가별로 주차장 시설을 별도로 마련하고

있었던 것으로 보이는 점, 실제로도 이 사건 각 상가동의 부속주차장은 별도로 설치되어 마련되어 있고, 주차장으로 통하는 입구 역시 이 사건 아파트의 출입구와는 별도로 설치되어 있는 점, △△아파트 및 그 부대시설, 복리시설은 앞에서 본 바와 같이 일반아파트, 임대아파트, 그리고 5개의 상가동으로 이루어져 있는데, 일반아파트인 이 사건 아파트와 임대아파트, 상가동은 모두 1999. 4.경 준공 이래 각자 관리사무소를 따로 두고 예산도 따로 관리하여 오는 등 그 관리주체가 다르고, 이 사건 아파트의 경우 독립된 공동주택관리규약을 제정하여 그에 따라 이 사건 아파트를 관리하여 왔으며, 상가동 중 약 191개의 점포수로 이루어져 가장 큰 규모인 ▲▲의 분양 입점자들 역시 별도로 상가관리규약을 제정하여 그에 따라 상가를 관리하여 왔고, △△는 점포수가 12개로 소규모여서 별도의 상가관리규약이 제정되어 있지는 않으나 최초 분양 당시부터 △△ 자체에서 별도의 기준에 따라 관리비를 징수하면서 부속 시설의 수리 및 유지보수 등의 업무를 독립적으로 시행하여 온 점, 위와 같이 이 사건 아파트에서 별도로 제정한 공동주택관리규약 별표1에 의하면 이 사건 아파트의 부대복리시설로 2,903대를 주차할 수 있는 주차장시설이 포함되어 있고, 별표3에는 이 사건 아파트의 공용부분의 범위로 위 주차장 시설을 명시하고 있는 점, ◇◇아파트의 분양 당시 제작된 상가 소개도면(갑 제9호증) 및 ◇◇아파트 관리사무소가 제작한 ◇◇아파트 및 단지 내 상가 배치도(을 제17호증)에는 이 사건 각 상가의 전용면적뿐만 아니라 각 상가의 공용면적을 ▲▲의 경우 10,029.78㎡, △△의 경우 192.92㎡라고 별도로 표시하고 있는 점, 비록 ◇◇아파트의 건축 이후 약 12년 이상 이 사건 각 상가의 구분소유자들 및 그 고객들이 이 사건 아파트의 주차장을 이용해왔다고 하더라도 이 사건 아파트의 입주민들의 민원 제기 및 안전사고의 예방 등을 이유로 이 사건 아파트 입주민들의 동의를 얻어

피고가 이 사건 차단기 및 풋말을 설치하는 등 이 사건 아파트 및 이 사건 각 상가 등의 구분소유자들 사이에 주차장을 전체공용부분으로 하기로 했다는 특별한 합의가 이루어졌다고는 불만한 자료가 없는 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 아파트의 공용주차장과 ▲▲, △△의 각 주차장은 별도로 설치·관리되어 왔으며 각자 객관적인 용도가 다르다고 볼 것이어서, 모든 주차장을 아파트 및 상가 구분소유자들의 사용에 제공되는 전체공용부분이라고 하기보다는 이 사건 아파트 주차장은 아파트의 구분소유자들이, 이 사건 각 상가의 각 주차장은 각 상가의 구분소유자들이 공유하는 일부공용부분이라고 봄이 상당하다 할 것이다.

따라서 원고들의 주장과 같이 종래부터 이 사건 각 상가의 구분소유자들 또는 그 방문고객들이 이 사건 아파트의 주차장을 이용해왔다거나 상가접근을 용이하게 하는 것이나 충분한 주차장을 확보해 놓는 것이 상가 운영에 중요한 영업요건이라는 등의 사정만으로는 이 사건 아파트의 주차장 부분을 ▲▲ 및 △△의 구분소유자들의 공용에 제공되는 전체공용부분이라고 보기에선 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 결국 전체공용부분임을 전제로 한 원고들의 이 사건 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결 론

그렇다면 원고들의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조휴욱

 판사 유기웅

 판사 이보경