



# 신원 TMC 직무 향상 강화 교육

강사: 문시형

010-6238-4227

wedew@naver.com



## 장기수선충당금을 사용할 수 있는 경우란?

- ❑ 장기수선계획에 있어야 한다.
- ❑ 장기수선계획에 수선주기가 도래하여야 한다.
- ❑ 보수하고자 하는 수선금액이 장기수선계획에 계획된 금액 이내이어야 한다.
- ❑ 장기수선충당금 사용계획서가 제출되어야 한다.
- ❑ 입주자대표회의 장기수선계획 집행 의결이 있어야 한다.



## 장기수선충당금이란?

- ❏ 건물의 가치를 보존 또는 상승시키거나 수명연장을 수반하는 자본적 비용에 해당하는 경우로서 법률로 적립하도록 규정된 법정적립금에 해당함.
- ❏ 소유자가 부담(입주자)
- ❏ 유익비, 소유자가 부담해야 하는 필요비
- ❏ 장기수선계획에서 산출된 “장기수선 계획기간 중 수선비 총액”을 관리규약의 적립요율에 따라 입주자에게 부과하여 징수한 금원이다.



## 수선유지비란?

- 단순히 주거편익을 위한 유지보수 비용으로서 자본적 가치와 상관없는 소모적·수익적 비용임 - 수익적 지출
- 입주자 등이 부담 (사용자 포함)
- 소유자가 부담하지 않는 유익비, 필요비, 소모품 등
- 원칙적으로 보수나 수리 등으로 소요된 비용이 1년 이내에 가치가 소멸되는 회계상 비용을 말한다.



## 수선유지비란?

수선유지비	수선비	자재 및 인건비
	시설유지비	냉난방시설 청소비, 수질 관리비, 승강기 점검비 등
	안전점검비	건축물 점검을 위해 사용되는 비용
	재해예방비	재난 및 재해를 예방하기 위해 지출하는 비용

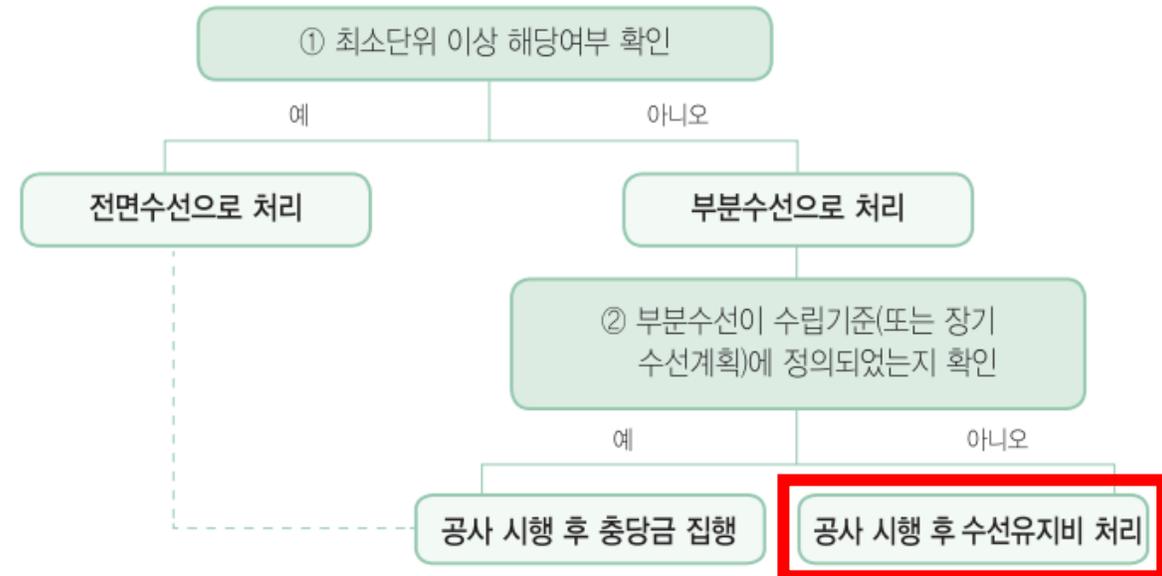


# 장기수선계획에 없는 수선편목의 비용은 모두 수선유지비인가?

- ☹️ 공동주택관리법령에는 그에 대한 명확한 근거 규정이 없다.
- ☹️ 장기수선계획 업무가이드에는 수선유지비라고 오해를 줄 수 있는 설명을 하고 있는 것으로 추정됨.

## 나. 부분수선

- 1) 내구연한이 도래하지 않은 설비 등의 일부를 수리·수선하는 행위
  - 2) 시행규칙 별표 1의 장기수선계획 수립기준에서 전면 교체만 해당되는 공용부분의 주요시설에 대한 부분수선공사는 반드시 장기수선계획에 반영해야 하는 것은 아니며, 부분수선 공사의 장기수선계획에 추가 여부는 각 공동주택에서 자율적으로 결정 가능하되, 장기수선계획에 반영되지 않은 부분수선공사는 수선유지비로 집행 가능
- ※ 전면수선을 판단하는 기준을 설정하여 각 항목에 대해 전면수선의 '최소단위'를 정의하고, 최소단위 이하는 부분수선에 해당하는 것으로 처리





장기수선계획에 없는 수선편목의 비용은 모두 ‘수선유지비’ 인가?

☺ 장기수선충당금은 건물 ‘입주자(소유주)’가 부담하고, 수선유지비는 세입자를 포함한 ‘입주자등’이 부담한다.

공동주택관리법 제30조 ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

공동주택관리법 제23조 ① 의무관리대상 공동주택의 ‘입주자등’은 그 공동주택의 유지관리를 위하여 필요한 관리비를 관리주체에게 납부하여야 한다.



## 장기수선계획에 없는 수선편목의 비용은 모두 '수선유지비' 인가?

- ☺ 전면수리 이외의 보수는 비용 부담주체의 의사를 반영하여 결정.

### 공동주택관리법 제102조

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

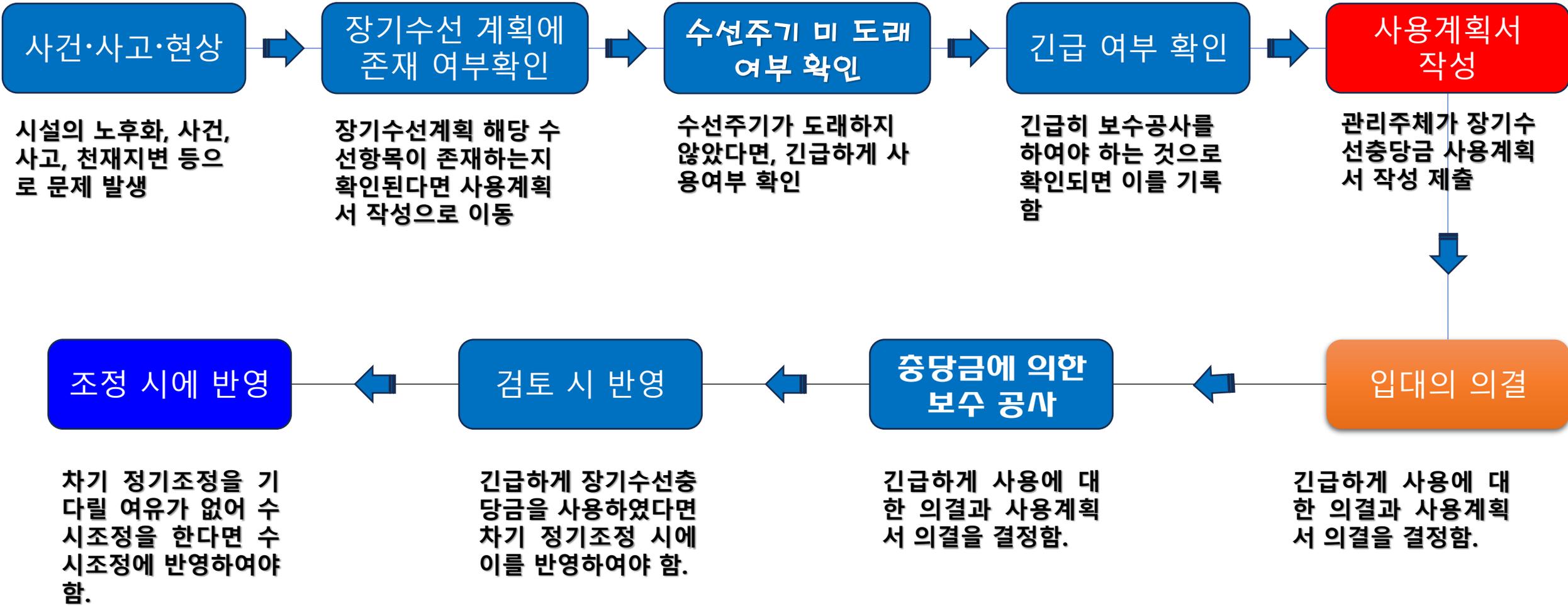
9. 제90조제3항을 위반하여 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

12. 제31조에 따라 설계도서 등을 보관하지 아니하거나 시설의 교체 및 보수 등의 내용을 기록·보관·유지하지 아니한 자

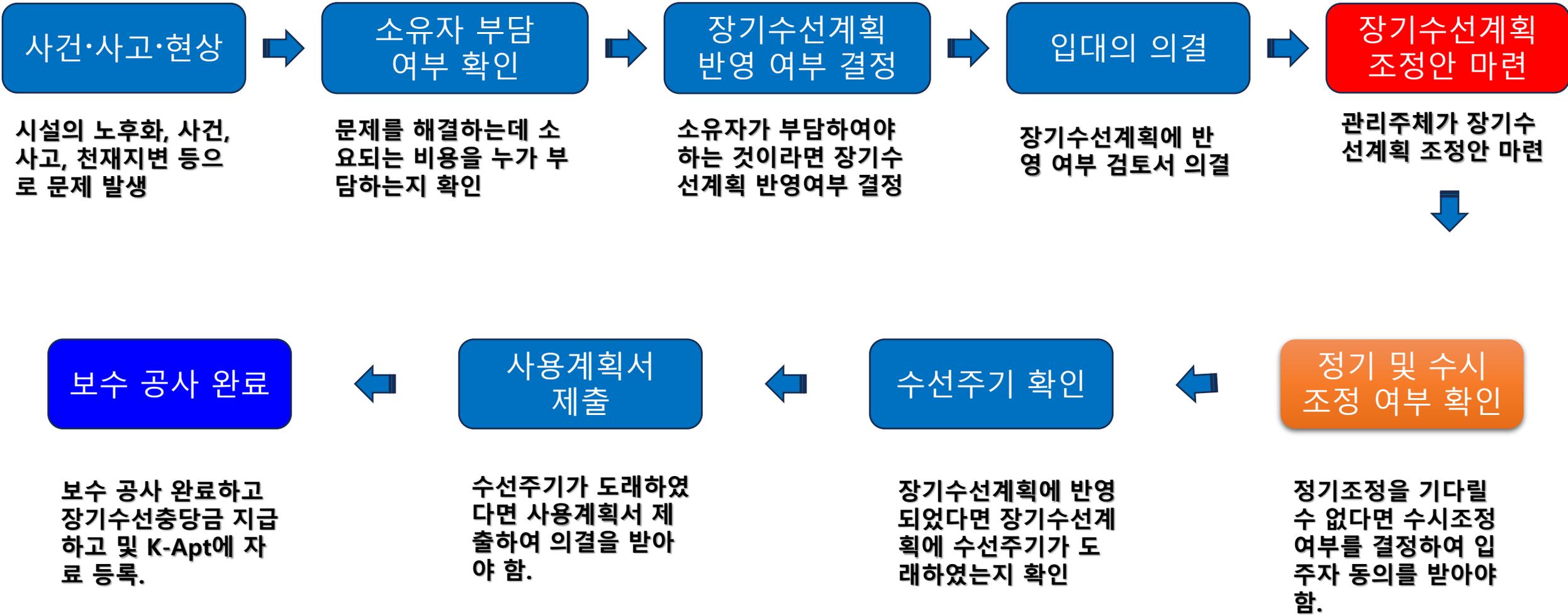


해결 방안? - 장기수선계획에 있는 경우



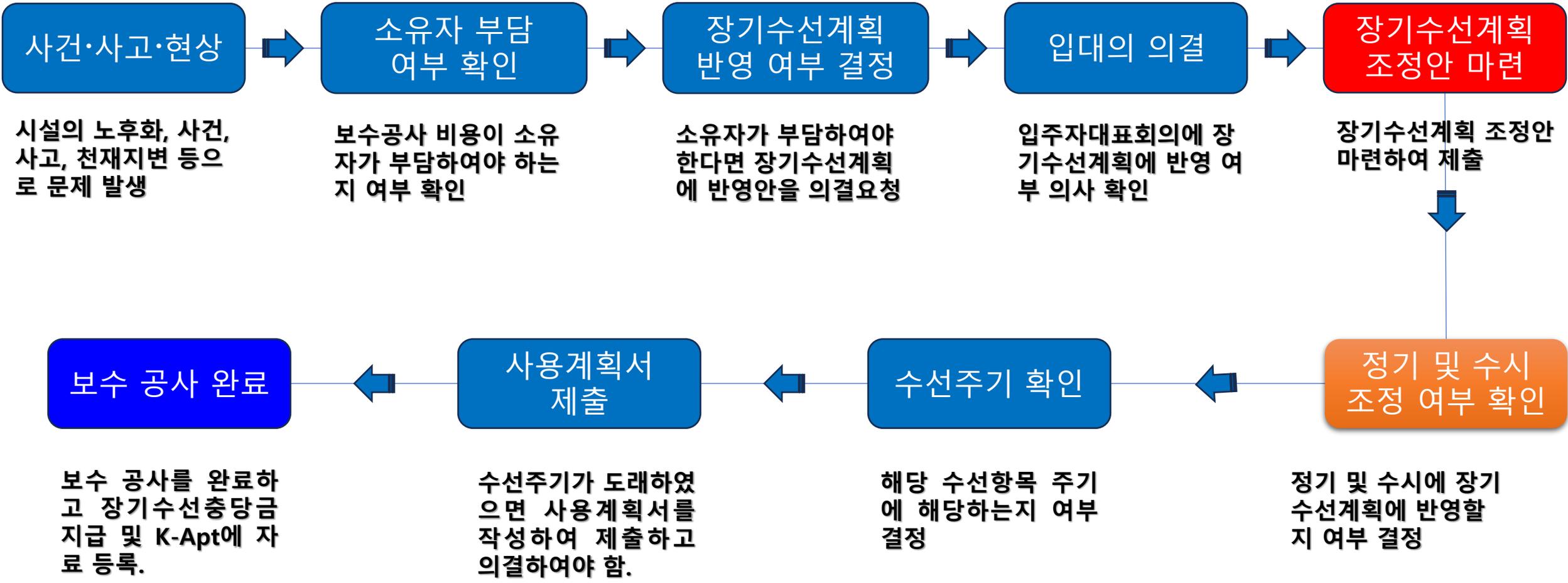


해결 방안? - 장기수선계획에 없는 경우(소유자 부담 명백)





해결 방안? - 장기수선계획에 없는 경우 (소유자 부담이 명백하지 않는 경우)





1. 건물외부 - 가. 지붕

항목명	정의	종류	공사 범위	총당금 사용기준
모르타르 마감 (시멘트 액체방수 )	방수시멘트 풀칠, 방수용액 도포, 방수모르터 바름 과정을 여러 겹 으로 시공하여 방수층을 형성하 는 공법	후막형인 1종과 박막형인 2종으로 구분되며 1종은 두꺼운 벽과 바닥(주 로 바닥), 2종은 벽과 얇은 바닥(주 로 벽)에 사용되며 두 종류 모두 방 수층 형성 후 방수층을 보호하는 보 호층(누름 콘크리트 등)의 시공이 필 요하므로 시공이 완료된 상태에서는 육안으로 방수층을 확인 불가(비노 출 공법)	기존 보호층과 기존 방수층 제거 , 바탕 만들기 후 신규 방수층과 보호층 시공 ◆ 예1) 기존 보호층과 기존 방 수층 제거하는 방법으로 101동 1호에서 2호 까지 옥상 전체 수 리 ◆ 예2) 바탕만들기 후 고분자 도막방수로 교체 시공, 101동 1 호에서 2호까지 옥상 전체 수리	◆ 전면수리의 최소 단위 : 동별마다 독립된 하나의 공간 ◆ 전면수리 : 동별마다 독립된 하나의 공간 (정의와 방법, 수량으로 정한 범위 전체 수 리) ◆ 전면수리 이외의 보수는 비용 부담주체 의 의사를 반영하여 결정. ■ 논의필요: 모르타르 마감 방수층은 기존 보호층을 제거하고 다시 공사할 수 없으므 로 모르타르 마감을 고분자 도막방수 또는 고분자 시트방수, 복합시트 방수 공법으로 변경하여 조정필요 여부.
고분자 도막방수	방수용으로 제작 된 고분자 계열 의 액상형 도료 를 방수성능이 필요한 곳에 도 포하여 방수층을 형성하는 공법	방수층이 노출된 상태로 마감되는 노출형과 방수층 위에 보호층이 시 공되는 비노출형이 있으며, 주재료 에 따라 우레탄계, 아크릴계, 고무 아스팔트계 등으로 구분된다. 아파 트 옥상 방수는 일반적으로 노출형 우레탄 도막방수 사용됨	기존 방수층의 제거 등 바탕 만 들기 및 신규 방수층 형성 ◆ 예) 노출형 우레탄계 도막방 수로 101동 1호에서 2호까지 옥 상 전체 수리	◆ 전면수리의 최소 단위 : 동별마다 독립된 하나의 공간 ◆ 전면수리 : 동별마다 독립된 하나의 공간 ◆ 참고: 한개 동에서 라인별로 층수를 달리 하는 등 옥상공간이 명확히 구분되는 경우 전면수리의 최소 단위는 각각의 개소로 함



**「주택관리업자 및 사업자 선정지침 국토교통부 고시 제2021-1505호」**

**제13조는 입주자대표회의가 적격심사제를 운영할 때에는 회의록을 작성하도록 규정하고 있으나 2022년 2월 18일 주택관리업자 선정 시 적격심사에서 회의록을 작성하지 않고(확인할 수 없음), 평가자가 평가표에 서명 혹은 날인하지 않은 것은 적격심사 취지에 적합하지 않고, 분쟁의 소지가 있습니다.**



「공동주택관리법」 제29조 제2항은 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.” 라고 규정하고 있고, 같은 법 제30조 제2항은 “장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.” 라고 규정하고 있음에도 2021년 3월 조정된 장기수선계획에는 2021년 수선주기가 도래한 계단 논슬립, 배수로 및 맨홀, 2019년 11월 조정된 장기수선계획에 따라 2020년 수선주기가 도래한 난방설비 자동제어 기기 등등을 집행하지 않은 것은 적정한 장기수선계획의 이행이라 할 수 없습니다.



**「공동주택관리법」 제90조 “③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.” 라고 규정하고 있음에도 장기수선계획에 포함된 수선항목인 2021년 정화조 보수, 오수관 보수, 승강기부품 교체 등등, 2022년 소방설비 교체 및 보수, 소방배관, 오수관, 급탕관 등등, 2023년 난방 급탕관, 밸브 등 다수를 장기수선충당금을 사용하지 않고, 비용 부담 주체가 다른 수선유지비로 사용하는 것은 부정하게 관리비를 사용한 것입니다.**



「공동주택관리법」 제90조 “③ 입주자대표회의 및 관리주체는 관리비·사용료와 장기수선충당금을 이 법에 따른 용도 외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다.”라고 규정하고 있음에도 장기수선계획에 포함된 수선항목인 2021년 정화조 보수, 오수관 보수, 승강기부품 교체 등등, 2022년 소방설비 교체 및 보수, 소방배관, 오수관, 급탕관 등등, 2023년 난방 급탕관, 밸브 등 다수를 장기수선충당금을 사용하지 않고, 비용 부담 주체가 다른 수선유지비로 사용하는 것은 부정하게 관리비를 사용한 것입니다.



「공동주택관리법」 제29조 제2항은 “입주자대표회의와 관리주체는 장기수선계획을 3년마다 검토하고, 필요한 경우 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조정하여야 하며, 수립 또는 조정된 장기수선계획에 따라 주요시설을 교체하거나 보수하여야 한다.”라고 규정하고 있고, 같은 법 제30조 제2항은 “장기수선총당금의 사용은 장기수선계획에 따른다.”라고 규정하고 있으나, 2022년 11월 조정된 장기수선계획에 의하면 모르타르 마감 최종수선년도가 2019년, 예비전원(자가발전) 설비 최종수선을 2020년 등등을 집행되지 않았음에도 해당년도에 교체·보수·수선이 있었던 것으로 표기한 것은 걱정하지 않으며, 분쟁이 될 수 있으므로 적절하게 장기수선계획을 조정하여야 합니다.



관리규약 전유부분(서울시)

[별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

구분	범위
천장.바닥 및 벽	세대 내부의 마감부분과 전유으로 사용하는 벽체 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
현관문 및 창(발코니 창 포함)	세대가 전유로 사용하는 문틀.문짝, 창틀.창과 이에 부수된 잠금장치 등의 시설과 창틀 실리 콘. 다만, 현관문의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
배관.배선 및 덕트와 그 외의 건 물 에 부속되는 설비, 시설물 등	<p>- 개별세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>☞ 계량기가 설치된 배관.배선: 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대계량기 전까지의 부분(계량기는 제외) ※ 단, 공동주택의 특성(평면, 배관.배선방식, 난방방식 등)에 따라 관리규약으로 정할 수 있다.</li> <li>☞ 오수.배수관.우수관 등: Y자 관 및 T자 관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분</li> <li>☞ 전유부분과 공용부분의 연결부 및 서로 연결되어 구분이 어려운 부분은 공용으로 간주</li> </ul>



관리규약 전유부분(경기도)

[별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

구 분	범 위
1. 천장. 바닥 및 벽	· 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
2. 현관문 및 창 (발코니 창 포함)	· 세대가 전용으로 사용하는 문틀. 문짝, 창틀. 창, 외부에 노출된 난간 및 이에 부수된 시건장치와 구조체에 고정시키기 위한 시설과 방수를 위한 실란트. 다만, 현관문(사업주체가 설치한 현관문에 한 한다.)의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
3. 배관. 배선 및 닥트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 개별세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물</li> <li>· 공용부분에 개별세대의 계량기가 설치된 배관·배선 : 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분 ※다만, 공동주택별 특성(평면, 배관·배선방식, 난방방식 등)에 따라 관리규약으로 정할 수 있다.</li> <li>· 오수관·배수관·우수관 등 : Y자관 및 T자관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분</li> </ul>



## 관리규약 전유부분(경기도)

### [별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

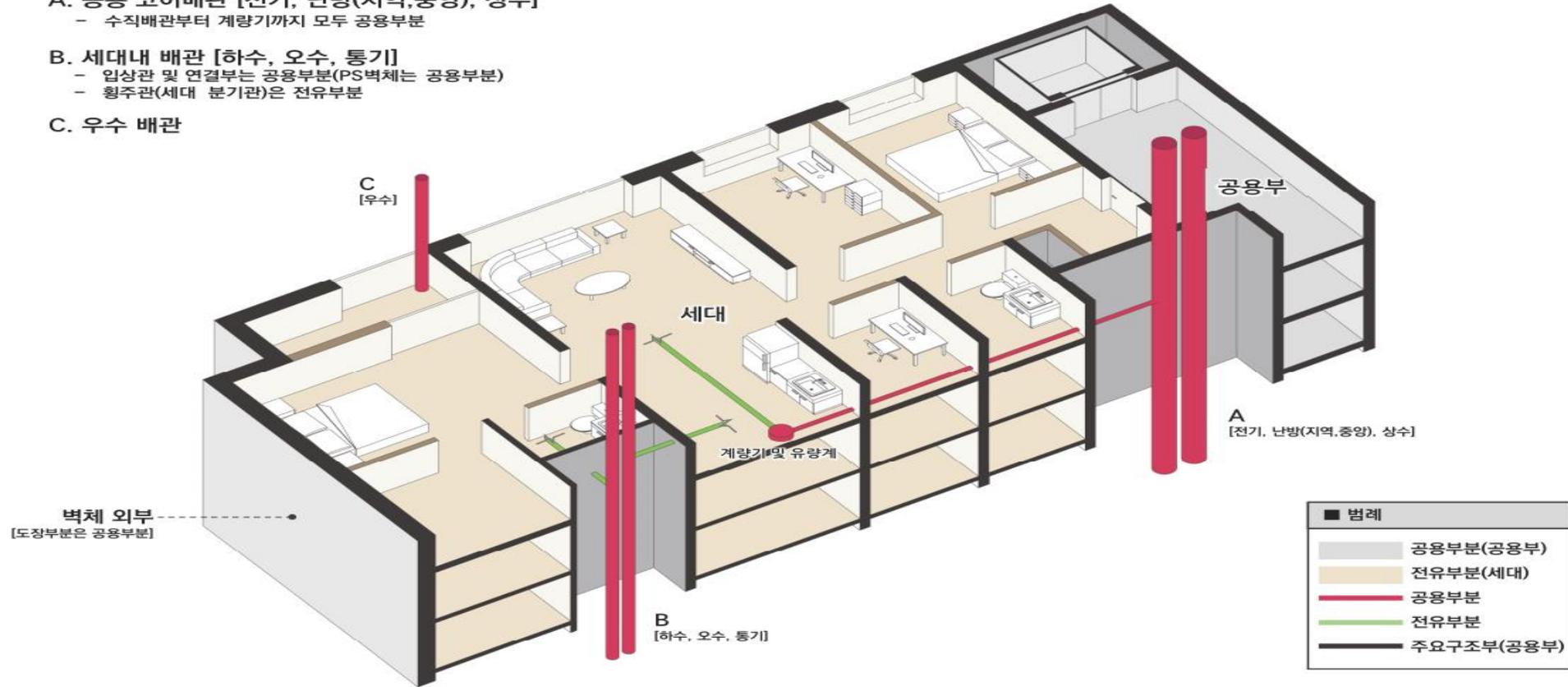
구 분	범 위
1. 천장. 바닥 및 벽	· 세대내부의 마감부분과 전용으로 사용하는 벽체. 다만, 벽체외부 도장부분은 공용부분으로 한다.
2. 현관문 및 창 (발코니 창 포함)	· 세대가 전용으로 사용하는 문틀. 문짝, 창틀. 창, 외부에 노출된 난간 및 이에 부수된 시건장치와 구조체에 고정시키기 위한 시설과 방수를 위한 실란트. 다만, 현관문(사업주체가 설치한 현관문에 한 한다.)의 외부 도장은 공용부분으로 한다.
3. 배관. 배선 및 덕트와 그 외의 건물에 부속되는 설비	· 개별세대에서 단독으로 사용하는 부분과 세대에 속하는 부속물 · 공용부분에 개별세대의 계량기가 설치된 배관.배선 : 전기, 가스, 난방 및 온수 등은 세대 계량기 전까지의 부분 <b>다만, 온수 및 난방관 배관은 입상관으로 분기되어 세대로 연결되는 가지배관부터 전용부분으로 한다. 단, 세대 계량기는 공용으로 한다.</b>
	· 오수관.배수관.우수관 등 : Y자관 및 T자관 등 2세대 이상이 공용으로 사용하는 시설 전까지의 부분



# 관리규약 전유부분(서울시)

## [별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

- A. 공용 코어배관 [전기, 난방(지역, 중앙), 상수]
  - 수직배관부터 계량기까지 모두 공용부분
- B. 세대내 배관 [하수, 오수, 통기]
  - 입상관 및 연결부는 공용부분(PS벽체는 공용부분)
  - 횡주관(세대 분기관)은 전유부분
- C. 우수 배관

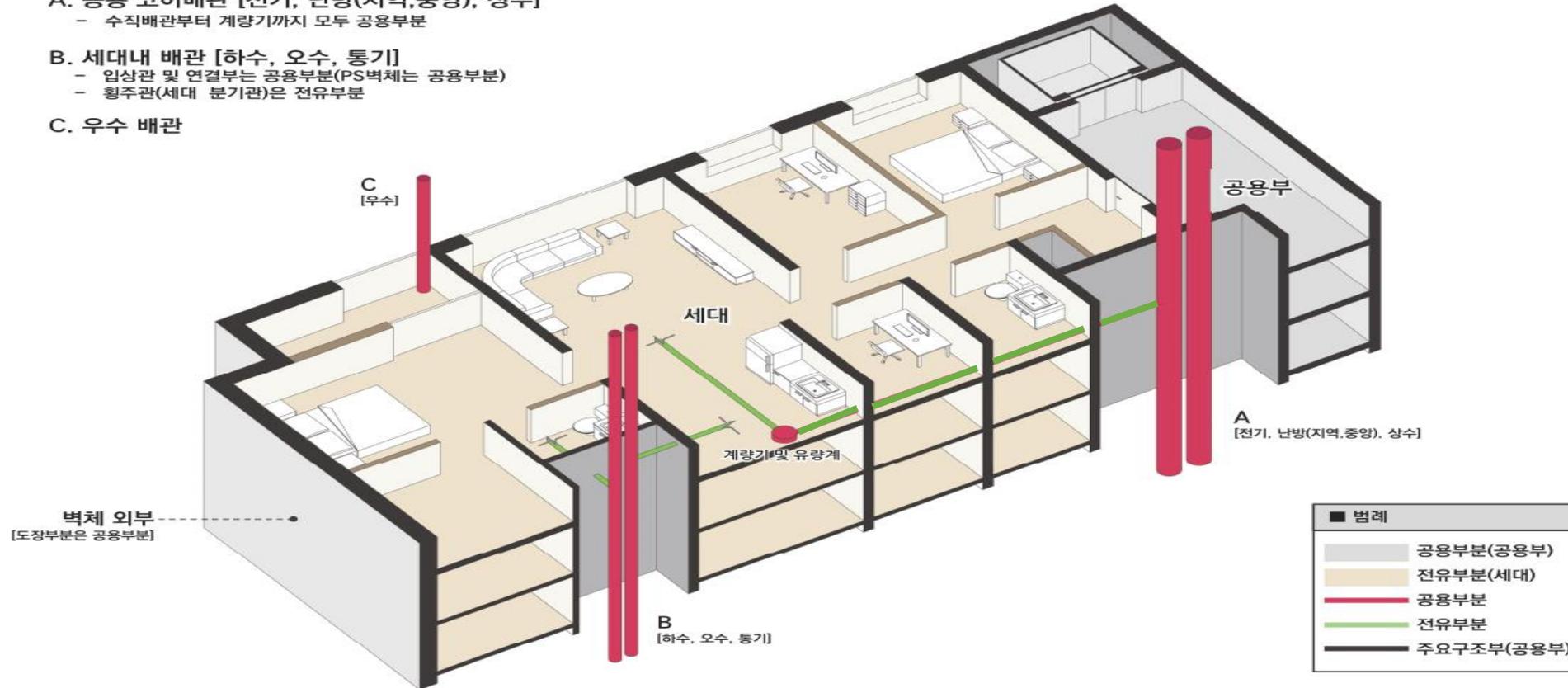




## 관리규약 전유부분(서울시)

### [별표 2] 전유부분의 범위 (제5조제1항 관련)

- A. 공용 코어배관 [전기, 난방(지역, 중앙), 상수]
  - 수직배관부터 계량기까지 모두 공용부분
- B. 세대내 배관 [하수, 오수, 통기]
  - 입상관 및 연결부는 공용부분(PS벽체는 공용부분)
  - 횡주관(세대 분기관)은 전유부분
- C. 우수 배관





- ❗ 전용이나 공용이나를 구분하는 목적
  - ❗ 각자가 책임을 지는 지역을 구분하여
  - ❗ 전용은 각 세대 책임하에 관리하는 부분
  - ❗ 공용은 입주민 전체가 비용을 부담하여 관리하는 부분
  - ❗ 각세대가 관리하는 것이 가능하면 전용
  - ❗ 관리주체가 관리하는 것이 불합리하고, 가능하지 않는 부분을 공용하려는 것임
- 
- 🌸 입주민과 분쟁을 하지 않기 위해 가능하면 많은 부분을 공용으로 한다.
  - 🌸 관리주체나 입주자대표회의의 책임 줄이기 위해 가능하면 많은 부분을 전용으로 한다.



제758조(공작물등의 점유자, 소유자의 책임)

①공작물의 설치 또는 보존의 **하자**로 인하여 타인에게 손해를 가한 때에는 공작물점유자가 손해를 배상할 책임이 있다. 그러나 **점유자가 손해의 방지에 필요한 주의를 해태하지 아니한 때에는 그 소유자가 손해를 배상할 책임이 있다.**

**1. 대전지방법원 2016.10.28.선고 2016나100773 판결**

누수로 인한 손해배상의 근거 법률은 민법 제758조 제1항입니다.

민법 제758조 제1항에서 말하는 점유자는 직접 사용하고 있는 자입니다. 소유자는 말 그대로 주인입니다. 따라서 집 주인이 직접 살고 있으면 이 사람은 점유자 겸 소유자입니다. 한편, 세입자는 점유자이기는 하지만 소유자는 아닙니다.

민법 제758조 제1항에 의하면, 아파트 등의 점유자는 자신이 사는 아파트 등의 하자로 인한 타인(예: 아랫집 주민)의 손해를 배상할 의무가 있습니다. 다만, 점유자가 자신에게 과실이 없다는 점을 증명하면, 손해배상 책임은 소유자가 지게 됩니다(제758조 제1항 단서).

한편, 아파트 등 공동주택은 전유부분(전용부분)과 공용부분(복도, 엘리베이터, 외벽 등)으로 구분됩니다. 전유부분은 해당 호실 소유자가 소유자이고, 세입자 등 실제 사용하는 자가 점유자입니다. 반면, 공용부분은 전유부분 소유자 전체가 함께 소유자이고, 점유자는 보통 입주자대표회의라고 할 수 있습니다([서울중앙지방법원 2018. 1. 30. 선고 2017나61067 판결](#)).

따라서 공용부분의 하자로 인한 손해는 1차적으로 입주자대표회의가 지게 됩니다.

법원은 이 사건에서 세입자인 **피고가 누수 원인을 제공하지 않았고, 미리 배관 또는 방수공사를 할 의무는 없다고 인정하였습니다.** 그러나 원고가 피고에게 누수 사실을 알리고 보수공사를 요구한 이후에도 점유자로서 적극적인 조치를 취하지 않았으므로, 민법 제758조 제1항 단서에 따른 면책 대상은 아니라고 판단하며, **손해배상 하도록 하였습니다.**

그러나 피고가 누수 공사에 협조한 점, 누수 원인을 찾기 어려웠던 점, 누수 공사로 피고도 불편을 겪은 점 등을 고려하여 **손해액의 50%로 손해배상액을 제한하였습니다.**

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 소유자 겸 거주자	윗집 세입자	화장실 천장, 거실 천장 누수	71만 원	50%



## 2. 서울중앙지방법원 2017.8.18.선고 2016나84193 판결

원고는 집 전체 벽지가 통일성이 있어야 한다며, 누수가 있었던 안방과 거실 외에도 집 전체 벽지 교체 비용으로 92만 원을 청구하였으나, 법원은 안방과 거실 벽지 교체 비용만 인정하였습니다.

한편, 원고는 누수로 인해 세입자가 월세 계약을 해지해서 월세를 받지 못하는 손해도 주장하였지만, 법원은 누수로 인해 월세 계약이 해지되었다고 보기 어렵다고 판단하며 이 주장은 받아들이지 않았습니다.

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 소유자 겸 임대인(거주X)	윗집 소유자 겸 거주자	안방과 거실 벽면 누수로 인한 벽지 훼손	61만 원	70%



### 3. 서울중앙지방법원 2017.10.25.선고 2017가합536703 판결

법원은 원고의 주장을 받아들여 누수 방지 공사를 하라고 판결하였습니다. 그러나 원고가 주장하는 정신적 손해에 따른 손해배상은 받아들이지 않았습니다.

피고는 주문 제1항 기재 공사를 이 사건 판결 확정일로부터 2주 내로 이행하라. 피고가 위 기간 내에 위 공사를 이행하지 않을 경우 원고가 위임하는 집행관으로 하여금 피고의 화장실 바닥 배수관과 세면대 배수관을 수리할 수 있고, 피고는 원고에 대한 손해배상으로 위 기간이 경과된 다음 날부터 그 이행이 끝날 때까지 일 100,000원의 비율에 의한 돈을 지급하라.

피고는 원고에게 5,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 소유자	윗집 소유자 겸 거주자	배수관 노후로 인한 아랫집 천장 누수	0	-
			누수 공사 이행 판결	



**4. 서울중앙지방법원 2020.4.8.선고 2019나36171 판결**

피고는 세입자인 자신이 아니라 소유자인 임대인이 책임져야 한다고 주장하였으나(민법 제758조 제1항 단서), 법원은 이 주장을 받아들이지 않았습니다.

다만, 이 사건 아파트가 신축된 지 20년이 넘은 노후 아파트이기 때문에 손해가 발생하고 확대된 측면이 있어서 피고에게 모든 책임을 지우기 불합리하므로 손해배상책임을 70%로 제한한다고 판단하였습니다.

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 소유자	윗집 세입자	발코니에 설치한 세탁기와 에어컨 배수호스를 배수구에 끼워 넣지 않아 아랫집에 누수 발생	200만 원	70%



### 5. 수원지방법원 2017.9.8.선고 2017가합10995 판결

법원은 육가는 전용부분에 해당하여서 보수 의무는 전용부분 소유자가 지고, 입주자대표회의는 보수 의무가 없다고 판단하였습니다.

그러나 누수 피해가 전용부분인 피고 아파트 육가의 하자과 공용부분인 원고 아파트 입상배관(선홈통)의 하자가 더해져 확대되었으므로, 원집 소유자와 입주자대표회의는 함께 도배 비용 10만 원을 배상해야 한다고 하였습니다.

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 소유자 겸 거주자	10만 원, 발코니 천정 입상배관 보수 공사 이행 판결	입주자대표회의가 고용한 업체가 피고 아파트 발코니 육가(floor drain, 통 합트랙)를 보수하는 과정에서 육가 주위 방수층이 파손되었고, 이로 인해 아랫집에 누수 발생	10만 원, 발코니 천정 입상배관 보수 공사 이행 판결	100%
	입주자대표회의		10만 원	



**6. 서울중앙지방법원 2016.7.12.선고 2015가단5019288 판결**

법원은 윗집 세입자가 흑한기에 ‘세탁기 연결호스와 수도꼭지를 분리’하는 등 관리의무를 다하지 않았기 때문에 윗집 세입자가 손해를 배상해야 하고, 윗집 소유자는 손해를 배상할 책임이 없다고 판단하였습니다.

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 세입자	윗집 세입자	윗집 베란다 세탁기용 수도꼭지 내 배관 동파로 인한 누수가 발생하여 원고가 판매하려고 보관해 둔 의류가 손상	540만 원	100%
	윗집 소유자		0	0



7. 인천지방법원 2016.6.24.선고 2015가합3767 판결

피고 아파트 발코니의 하자과 피고의 생활습관(발코니에서 화분을 키우며 물을 줌) 때문에 아랫집에 누수 문제가 발생했다는 감정서가 있었으나, 법원은 현장검증을 통해 위 감정서를 배척하고, 원고 청구를 전부 기각하였습니다.

원고	피고	사고	인용액	인정비율
아랫집 소유자	윗집 소유자	원고 아파트 발코니 천장 일부분에 도장의 들뜸 현상이 발생	0	0



## 대법원 2020. 5. 21. 선고 2017다220744 전원합의체 판결 [건물인도등] [공2020하,1155]

### 판시사항

- ① 구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용한 경우, 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있는지 여부(원칙적 적극)
- ② 이는 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상이 아닌 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)
- ③ 이러한 법리는 구분소유자가 아닌 제3자가 집합건물의 공용부분을 정당한 권원 없이 배타적으로 점유·사용하는 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)



## 2020다278156 주차권존재확인등의소 (가) 상고기각

1. **건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 판단하는 기준**
2. **이 사건 지하주차장이 아파트 구분소유자들의 일부공용부분인지 여부(적극)**

집합건물 중 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분과 규약이나 공정증서로 공용부분으로 정한 건물부분 등은 공용부분이다. 집합건물의 공용부분은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공유에 속하지만, 일부 구분소유자에게만 공용에 제공되는 일부공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제3조, 제10조 제1항).

건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 여부는 일부공용부분이라는 취지가 등기되어 있거나 소유자의 합의가 있다면 그에 따르고, 그렇지 않다면 건물의 구조, 용도, 이용 상황, 설계도면, 분양계약서나 건축물대장의 공용부분 기재내용 등을 종합하여 구분소유가 성립될 당시 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 따라 판단하여야 한다.

이러한 법리는 여러 동의 집합건물로 이루어진 단지 내 특정 동의 건물부분으로서 구분소유의 대상이 아닌 부분이 해당 단지 구분소유자 전원의 공유에 속하는지, 해당 동 구분소유자 등 일부 구분소유자만이 공유하는 것인지를 판단할 때에도 마찬가지로 적용된다.



수고 하셨습니다.

오늘 강의는 유튜브를 통해 다시 시청하실 수  
있습니다.