

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2020다278156 주차권존재확인등의 소  
원고(선정당사자), 상고인

원고(선정당사자)

소송대리인 법무법인 규로

담당변호사 이호관

피고, 피상고인 용지아이파크아파트 입주자대표회의

소송대리인 법무법인(유한) 다울

담당변호사 황석보

원 심 판 결 부산고등법원 2020. 9. 24. 선고 (창원)2019나13707 판결

판 결 선 고 2022. 1. 13.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

## 1. 사실관계

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 단지는 공동주택 용도의 아파트 10개동(1,036세대), 근린생활시설 용도의 상가 1개동, 그 밖에 관리사무소, 주민공동시설, 경로당, 보육시설과 지하주차장 등으로 구성된 집합건물 단지이다.

원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다)와 선정자들은 상가의 구분소유자나 임차인이고, 피고는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라 한다) 제51조에 따라 아파트의 공용부분 관리 등을 하는 단지관리단이다.

나. 이 사건 단지에는 지하 2층 규모로 1,650대의 자동차를 주차할 수 있는 지하주차장이 있고, 상가의 후면에 16대의 자동차를 주차할 수 있는 지상주차장이 있다.

지하주차장의 자동차 진출입로는 이 사건 단지의 정문과 후문 2곳에 설치되어 있고 후문은 진입이 제한되고 진출만 가능하다. 피고는 지하주차장 진출입로에 자동차 번호판을 인식할 수 있는 차단기를 설치하고 사전에 번호를 등록한 입주자와 목적을 밝힌 방문자의 자동차만 출입하도록 하고, 원고를 포함해 상가에 입점한 상인이나 고객 등의 자동차 출입을 제한하고 있다. 지상주차장은 이 사건 단지 정문 옆에 상가로 연결된 진출입로를 통해 누구나 이용할 수 있다.

다. 원고는 피고를 상대로 지하주차장의 이용을 방해하는 행위를 금지하고 위자료의 지급을 청구하는 이 사건 소를 제기하였다.

## 2. 지하주차장이 아파트 구분소유자의 일부공용부분인지 여부

가. 집합건물 중 여러 개의 전유부분으로 통하는 복도, 계단, 그 밖에 구조상 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는 건물부분과 규약이나 공정증서로 공용부분

으로 정한 건물부분 등은 공용부분이다. 집합건물의 공용부분은 원칙적으로 구분소유자 전원의 공유에 속하지만, 일부 구분소유자에게만 공용에 제공되는 일부공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다(집합건물법 제3조, 제10조 제1항).

건물의 어느 부분이 구분소유자 전원이나 일부의 공용에 제공되는지 여부는 일부공용부분이라는 취지가登記되어 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(대법원 2018. 10. 4. 선고 2018다217875 판결, 대법원 2021. 1. 14. 선고 2019다294947 판결 참조).

나. 원심은 다음과 같은 이유로 지하주차장이 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되는 일부공용부분이라고 보아 원고의 청구를 배척하였다.

상가는 이 사건 단지의 대로변에 위치하고 단지의 부속상가로 건축되었으나, 아파트 10개동과 상가는 별개의 건물로 신축·분양되고 구조나 외관상 분리·독립되어 있으며 기능과 용도가 다르다.

지하주차장은 구조에 따른 객관적 용도에 비추어 아파트 구분소유자만의 공용에 제공되고 있다. 지하주차장은 이 사건 단지 정문의 출입구로만 들어갈 수 있고 차단기가 설치되어 아파트 입주민과 방문자만 출입할 수 있으나, 지상주차장은 누구나 이용할

수 있다. 지하주차장에는 아파트 10개동의 승강기로 직접 연결되는 출입문이 있고 출입문에는 해당 아파트 동의 입주민만 들어갈 수 있는 출입통제장치가 있으나, 지하주차장과 상가는 직접 연결되어 있지 않다.

아파트 구분소유자는 지하주차장 전체 면적 중 전유부분 면적에 비례하여 분할·산출한 면적을 공용부분으로 분양받았다. 아파트의 집합건축물대장에는 지하주차장에 대해 아파트 구분소유자만이 공유하고 위와 같이 분양받은 면적이 공용부분 면적으로 기재되어 있다. 이러한 공용부분 면적을 계산할 때 상가의 연면적은 고려되지 않았다. 반면 상가의 분양계약서와 건축물대장에는 지하주차장이 분양면적이나 공용부분으로 기재되어 있지 않다.

지하주차장은 대지사용권의 대상이 아니므로, 대지사용권이 있다고 하여 지하주차장을 사용할 수 있는 것은 아니다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 않고 논리와 경험의 법칙에 반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 집합건물법의 대지사용권이나 공용부분 이용에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

### 3. 결론

원고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      노정희

주   심      대법관      김재형

                  대법관      안철상

                  대법관      이흥구

## 선 정 자 명 단

(생략)