

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021도2436 공동주택관리법위반  
피 고 인 피고인  
상 고 인 피고인  
변 호 인 변호사 임영곤(국선)  
원 심 판 결 전주지방법원 2021. 1. 26. 선고 2020노1477 판결  
판 결 선 고 2021. 6. 10.

주 문

상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 피고인의 행위가 공동주택관리법상 허가 대상인지 여부(상고이유 제1점)

가. 공동주택관리법상 허가 대상이 되는 증축의 개념

공동주택관리법 제35조 제1항 제2호, 구 공동주택관리법 시행령(2019. 10. 22. 대통령령 제30147호로 개정되기 전의 것) 제35조 제1항 [별표 3]은 일정한 공동주택의

증축 행위에 관하여 관할관청의 허가를 받도록 하고 있으나, 공동주택관리법은 증축 행위의 의미에 관한 정의규정을 두지 않은 채 "이 법에서 따로 정하지 아니한 용어의 뜻은 주택법에서 정한 바에 따른다."고 규정하고 있다(제2조 제2항). 그런데 이에 따라 준용되는 주택법에서도 증축 행위에 관한 정의 규정을 발견할 수 없다.

한편 공동주택관리법 제2조 제1항 제1호 나.목, 주택법 제2조 제1호 등 관계법령 체계상 공동주택관리법은 스스로 정의하지 않은 사항에 관하여는 건축법령상의 정의가 준용될 수 있음을 전제하고 있는데, 건축법 제2조 제1항 제2호는 건축물을 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것으로 정의하고 있고, 건축법 시행령 제2조 제2호에 따르면 증축이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다. 따라서 건축법령이 정한 증축 행위는 체계적·논리적 해석 원리상 특별한 사정이 없는 한 공동주택관리법 제35조 제1항 제2호의 허가 대상에 포함된다고 해석함이 타당하다.

#### 나. 이 사건에 관한 판단

원심판결 이유 및 적법하게 채택한 증거들에 의하면, 피고인은 2019. 1. 초순 원심 판시 공동주택의 외부 공간에 길이(수평 거리)와 높이(수직 거리)가 각 1m를 초과하고 면적이 약 3㎡인 경량철골조 옥외계단을 설치한 사실, 위 옥외계단은 원심 판시 공동 주택의 외부 공간에 고정된 채 2층에 있는 위 공동주택과 지상을 연결하는 통로로 이용된 사실이 인정된다.

피고인이 설치한 위 옥외계단에 지붕이나 기둥, 벽 등을 두고 있지 않더라도, 위와 같은 용도와 현황 등에 비추어 볼 때 이는 기존 건축물에 딸린 시설물로서 건축법 제2

조 제1항 제2호가 정한 건축물에 해당한다고 봄이 타당하다. 따라서 피고인의 옥외계단 설치 행위로 말미암아 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이가 늘어났다면, 건축법 시행령 제2조 제2호의 증축 행위로서 공동주택관리법 제35조 제1항 제2호에 따라 관할관청의 허가 대상이 될 수 있다.

원심은 같은 전제에서 피고인의 옥외계단 설치 행위로 건축면적 등이 증가하였다는 이유로 피고인이 관할관청의 허가 없이 공동주택 증축 행위를 하였다고 판단한 제1심 결론을 그대로 유지하였다.

이러한 원심 판단에는 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 증축에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

### 2. 피고인의 행위가 정당행위에 해당하는지 여부(상고이유 제2점)

관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 그 판시와 같은 이유를 들어 피고인의 행위가 정당행위에 해당하지 않는다고 판단한 것은 수긍할 수 있고, 거기에 정당행위에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

### 3. 결론

그러므로 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            천대엽

                          대법관            조재연

주 심      대법관      민유숙

            대법관      이동원