

맨션 구분소유권에 대한 단체적 규제의 한계

– 2015, 2019년 일본 최고재판소 판결 검토 –

The Limitation on Collective Control for Apartment Unit Ownership Rights

– Analysis of Japanese Supreme Court
Decisions Made in 2015 and 2019 –

송 창 석*

Song, Changsok

목 차

- | | |
|----------------------------|--------------------------|
| I. 머리글 | IV. 2019년 3월 5일 최고재판소 판결 |
| II. 구분소유권에 대한 단체적 규제 개요 | V. 두 판결에 대한 고찰 |
| III. 2015년 9월 18일 최고재판소 판결 | VI. 맺음말 |

일본의 ‘건물 구분소유 등에 관한 법률’은 집합건물에 대한 각 구분소유자의 권한과 이에 대한 단체적 규제 사이의 균형을 규정하고 있다. 본고는 동법 상의 ‘전유부분’과 ‘공용부분’에 관한 단체적 규제의 개요

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2021..22.93>

투고일: 2021. 1. 26. / 심사외뢰일: 2021. 2. 5. / 게재확정일: 2021. 2. 15.

* 일본 시티유와법률사무소, 일본변호사

Attorney at Law(Japan), CITY-YUWA PARTNERS, Japan

를 설명한 후, 구분소유권에 대한 단체적 규제를 어디까지 인정하는지에 대한 2015년과 2019년 일본 최고재판소 판결의 소개 및 분석을 목적으로 한다. 본고가 한국의 집합건물법 해석에 있어서 도움이 되었으면 한다.

[주제어] 구분소유, 부동산, 아파트, 전유부분, 공용부분, 단체적 규제, 구분소유자

I. 머리글

일본에서는 1964년 도쿄 올림픽을 계기로 하여 ‘맨션’(한국에서의 ‘아파트’와 유사)이라고 불리는 집합주택의 건설 러시(rush)가 시작되어 이후 현재까지 도시부의 젊은 세대를 중심으로 많은 가구가 맨션에 거주한다. 한 동(棟)의 건물을 복수의 구분소유권으로 나뉘어 서로 다른 사람들이 소유한다는 형태는 필연적으로 각 전유부분에 대한 구분소유권자의 권리와 건물소유자들 전체 공동이익과의 상극(相克)을 일으키게 되며, 후자의 요청 때문에 전자를 일정한 범위에서 제한하는 것을 허용할 필요성이 생기게 된다. 일본 ‘건물 구분소유 등에 관한 법률’(이하 ‘구분소유법’)은 이러한 구분소유자간의 권리 조정 및 제한에 대하여 기본적으로는 구분소유자들 자신의 관리단체에 의한 자치적 규율에 맡기면서 각 구분소유권에 대한 단체적 규제가 지나친 것으로 되지 않도록 그 한계를 정하고 있다.

최근 일본 최고재판소는 이런 맨션 구분소유권에 대한 단체적 규제를 널리 인정하는 판단을 연이어 내려왔으며, III에서 소개하는 2015년 최고재판소 판결도 그 흐름 안에 위치된다고 말할 수 있다. 한편, IV에서 소개하는 2019년 최고재판소 판결은 이 흐름에 제동을 거는 듯이 맨션 소유자 전체 이익에 명확히 반하는 경우에도 일정한 장면에서는 전유부

분에 대한 구분소유자의 권리를 존중하는 판단을 하였으므로 이것을 계기로 일본 부동산 법학계에서는 구분소유권에 대한 단체적 규제의 한계를 어떻게 해석하느냐가 새로이 주목을 받게 되었다.

대한민국에도 일본 구분소유법을 참고로 하여 제정된 ‘집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률’(약칭: 집합건물법)이 있기 때문에, 이 논문에서는 한국에서의 동종 법적 쟁점에서의 해석에 참고되길 바란다는 생각 하에, 상기 일본의 재고재판소 판결 두 건을 소개한 후, 구분소유권에 대한 단체적 규제의 한계에 대해 약간의 고찰을 해 보도록 한다.

Ⅱ. 구분소유권에 대한 단체적 규제 개요

1. 전유부분에 대한 규제

우선 구분소유자는 그 소유하는 전유부분에 대해 배타적 이용권한을 가지지만 그 이용은 무제한한 것이 아니라 ‘건물 보존에 유해한 행위 기타 건물의 관리 또는 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 반하는 행위를 해서는 아니 된다’(구분소유법 제6조). 예를 들면, 맨션 내부에서 폭발물을 제조하는 것은 ‘건물 보존에 유해한 행위’이기 때문에 당연히 금지되며, 다른 거주자들의 생활에 큰 지장을 줄 만한 심한 소음을 계속 해서 내는 것은 ‘건물의 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 반하는 행위’에 해당되어 허용되지 않는다.

또한, 위 행위에 해당되지 않더라도 구분소유자들의 총 의결권 중 4분의 3 이상의 특별 다수결에 의하여 ‘관리규약’을 설정하면 건물의 ‘관리 또는 사용에 관한 구분소유자 상호간의 사항’을 제한할 수도 있다(동법 제30조 제1항 및 제31조 제1항). 예를 들면, 부외자의 빈번한 왕래가 발생하는 것을 방지하기 위하여 점포 등의 상업적 이용을 금지하고

주택전용으로 하거나 건물의 손괴나 소음 피해를 방지하기 위하여 애완동물 사육을 금지하는 것 등이 이것에 해당된다. 하지만, 비록 규약 상에 규정이 있더라도 ‘구분소유자 상호간의 사항’에 해당되지 않는 것, 즉 다른 구분소유자에 대한 영향이 거의 없는 행위를 금지할 수는 없다.

2. 공용부분에 대한 규제

관리실, 계단, 엘리베이터, 복도 등 ‘전유부분 이외 건물부분’은 공용부분으로 분류되며(동법 제2조 제4항), 규약에 별단의 규정이 없는 한 구분소유자 전원의 공유에 속한다(동법 제11조 제1항, 제2항). 이 공용부분에 대한 ‘변경’은 구분소유자들의 총 의결권 중 4분의 3 이상의 특별다수결에 의하여, 또한 공용부분의 ‘관리’에 관한 사항은 구분소유자들의 총 의결권 중 과반수의 보통다수결에 의하여 결정된다(동법 제17조, 제18조). ‘변경’의 구체적인 예로서는 엘리베이터의 신규 설치공사 등이 있으며, ‘관리’의 구체적인 예로서는 공용부분을 제3자에게 임대하는 것 등이 있다. 나아가, 공용부분에 대한 보존행위는 각 구분소유자가 단독으로 행할 수 있다.

위와 같이 법은 구분소유권에 관하여 전유부분과 공용부분 각각에 대해 별도의 단체적 규제 틀을 준비하고 있는데, 다음으로 소개하는 두 건의 최고재판소 판결은 위에서 언급한 맨션 소유자 전체의 공동체 이익에 의거하여 개별 구분소유권을 어디까지 제한할 수 있는지가 문제로 되었던 것이다.

Ⅲ. 2015년 9월 18일 최고재판소 판결¹⁾

1. 사안 개요

맨션(이하 ‘본건 맨션’)의 구분소유자 Y(피고/피항소인/피상고인)은 A사하고 자신의 전유부분 및 공용부분의 일부를 A사에 휴대전화 전파 기지국으로서 사용하게 하는 임대차계약을 체결하였다(이하 ‘본건 계약’). 결국 항소심에서는 임대료 월액 28만2,000엔 중 12만2,000엔분이 공용부분에 관한 임대료의 대가라고 인정되었다.

본건 맨션의 관리규약에는 (1) 전유부분에 인접하는 공용부분(옥탑이나 외벽 등)을 구분소유자에 대해 사무소용 냉각탑 및 점포/사무소용 간판의 용도로 무상으로 사용하게 할 수 있다는 규정 및 (2) 그 이외 공용부분의 수리, 보수 및 관리는 관리자가 행한다라는 규정이 있었다.

본건 맨션의 구분소유자 X(원고/항소인/상고인)는 Y가 얻은 임대료 중 Y의 지분을 넘는 부분은 법률상의 원인이 없는 이득이며 X는 자기의 지분비율에 상당하는 부분에 대해 손실을 입었다고 주장하여 Y에 대해 부당이득반환을 청구했다.

제1심(요코하마 지방재판소 2012년 1월 30일 판결)은 Y의 공용부분 이용에는 무상사용을 인정하는 상기 (1)의 규약이 적용된다고 판단하여 Y의 부당이득을 인정하지 않았다. 한편, 항소심(도쿄 고등재판소 2012년 12월 13일)은 상기 (1)의 규약은 사무소를 소유하는 구분소유자가 통상적으로 필요로 하는 부수적 설비의 무상설치를 인정하는 취지에 불과하므로 본건 임대차계약에 적용하기가 어려우므로 X의 부당이득반환청구권은 성립하지만, 공용부분의 관리는 단체적 규제에 복종하므로 X는 해당 청구권을 개별적으로 행사하지 못한다고 판단하여 X의 항소를 기각했다.

1) 最高裁判所平成27年9月18日第二小法廷判決, 民集69卷6号, 1711頁.

2. 판단 요지

최고재판소는 다음과 같이 말하여 X의 상고를 기각했다.

(1) ‘일부의 구분소유자가 공용부분을 제3자에게 임대하여 얻은 임대료 중 각 구분소유자의 지분비율에 해당되는 부분에 관하여 발생하는 부당이득반환청구권은 각 구분소유자에게 귀속하므로 각 구분소유자는 원칙적으로 위 청구권을 행사할 수 있다고 해석하는 것이 상당하다.’

(2) ‘한편, 구분소유법은 구분소유자 전원이 건물 및 그 부지 및 부속 시설의 관리를 행하기 위한 단체 (구분소유자 단체)를 구성하는 것으로 규정하고 (법 제3조 전단), 이 단체의 의사결정기관으로서의 집회 소집 절차 및 결의 방법 및 효력 등이나 이 단체의 자치적 규범으로서의 규약 설정 절차 및 효력 등을 규정하고 있다 (법 제1장 제5절). 또한, 동법 제18조 제1항 본문 및 제2항은 구분소유자들에게는 건물 구분소유라는 공동목적이 있으며 이 공동목적 달성의 수단으로서 공용부분이 구분소유자 전원의 공유로 귀속되어 있다는 특수성을 감안하여 공용부분의 관리에 관한 사항은 집회의 결의로 결정하든지 아니면 규약상에서 정하게 함을 규정하여 공용부분의 관리를 단체적 규제에 복종시키고 있다. 그리고, 공용부분을 제3자에게 임대하는 것은 공용부분의 관리에 관한 사항에 해당되는 바, 상기 청구권은 공용부분에 관한 제3자에 대한 임대수익을 얻을 수 없었다라는 구분소유자의 손실을 회복하기 위한 것이므로, 공용부분의 관리와 밀접히 관련되는 것이라고 말할 수 있다. 그렇다면, 구분소유자 단체는 그 단체만이 상기 청구권을 행사할 수 있음을 집회에서 결의하여 또는 규약에서 정할 수 있는 것으로 해석된다. 그리고, 상기 집회 결의 또는 규약상 규정이 있는 경우, 각 구분소유자는 상기 청구권을 행사하지 못하는 것으로 해석하는 것이 상당하다.’

(3) ‘공용부분의 관리를 단체적 규제에 복종시키고 있는 상기와 같은 구분소유법의 취지에 비추어 보면, 구분소유자 단체의 집행기관인 관리자가 공용부분의 관리를 행하여 공용부분을 사용시킬 수 있음을 정하는 집회 결의 또는 규약은 구분소유자 단체만이 상기 청구권을 행사할 수 있다는 취지를 포함하는 것으로 해석된다. 이것을 본건에 관하여 보면, 본건 맨션 관리규약에는 관리자가 공용부분의 관리를 행하여 공용부분을 특정한 구분소유자에게 무상으로 사용시킬 수 있다는 규정이 있어, 이것은 구분소유자 단체만이 상기 청구권을 행사할 수 있다는 취지를 포함한다고 해석하여야 한다.’

IV. 2019년 3월 5일 최고재판소 판결²⁾

1. 사안 개요

X(원고/피항소인/피상고인) 및 Y들(피고/항소인/피상고인)은 총 5동(棟)의 건물로 이루어지는 맨션(이하 ‘본건 맨션’)의 단지건물 소유자이다.

본건 맨션의 단지건물소유자 등은 A전력회사와 전유부분에서 사용하는 전력의 공급계약을 개별적으로 체결하여 단지공용부분인 전기설비를 통하여 전력의 공급을 받고 있다. 하지만, 본건 맨션 관리조합법인은 (1) 전유부분의 전기요금을 삭감하기 위하여 관리조합법인이 일괄해서 전력회사와 고압전력 공급계약을 체결하여 전력 공급을 받는 방식(본건 고압수전방식)에로의 변경을 하는 결의 및 (2) 본건 고압수전방식에로의 변경을 위하여 전기설비에 관한 단지공용부분에 관한 기존 규약을 변경하여 상기 규약의 세칙으로서 ‘전기공급규칙’(본건 세칙)을 설정

2) 最高裁判所平成31年3月5日第三小法廷判決, 判例時報2424号, 69頁.

하는 결의(이하, 위 (1)(2)를 합해서 ‘본건결의’)를 하였다. 본건 세칙은 본건 고압수전방식 이외의 방식으로 전력 공급을 받는 것을 금지하는 내용 등을 정하고, 본건 결의는 본건 세칙을 설정함으로써 단지건물소유자들에게 개별계약의 해지신청 의무를 부담시키는 것이었다. 본건 고압수전방식으로의 변경이 이루어지기 위해서는 단지건물소유자들 전원이 개별계약을 해지할 필요가 있었다.

상기 단지관리조합법인은 본건 결의에 따라 개별계약을 체결하고 있는 단지건물소유자들에 대해 해지신청서면을 제출하도록 요구하여 Y들이외는 이에 따라 서면을 제출하였지만, 본건 결의에 반대하는 Y들은 이 서면의 제출을 거부하여 해지신청을 하지 않았다.

X는 Y들이 본건 결의 또는 본건 세칙에 따른 의무에 반하여 해지신청을 거부한 것에 인하여 본건 고압수전방식으로의 변경이 방해되며 X 전유부분의 전기요금이 삭감되지 않다는 손해를 입었다고 주장하여 Y들에 대해 불법행위에 기한 손해배상을 청구하였다.

제1심(삿포로 지방재판소 2017년 5월 24일)과 항소심(삿포로 고등재판소 2017년 11월 9일)은 둘 다 X의 청구를 인용하였는데, 특히 항소심은 요지 다음과 같이 말했다. 본건 맨션에 있어서 전력은 단지공용부분인 전기설비를 통하여 전유부분에 공급되고 있으며, 본건 결의는 단지공용부분의 변경 또는 그 관리에 관한 사항을 결정함으로써 본건 고압수전방식으로 변경할 것으로 했던 바, 그 변경을 위해서는 개별계약의 해지가 필수적이다. 따라서, 상기 변경을 위해서 단지건물소유자들에게 개별계약의 해지신청 의무를 부담시킨 본건 결의는 단지건물에 관한 구분소유법 제66조가 준용하는 동 법 제17조 1항 또는 제18조 제1항의 결의로서 효력을 가지게 되므로, Y들이 그 전유부분에 대한 개별계약의 해지신청을 안 하는 것은 본건 결의에 따른 의무에 반하는 것이며 X에 대한 불법행위를 구성한다.

2. 판단 요지

최고재판소는 다음과 같이 말하여 일심판결을 취소하여 X의 청구를 기각했다.

(1) ‘본건 고압수전방식으로 변경하기로 한 본건 결의에는 공용부분의 변경 또는 그 관리에 관한 사항을 결정하는 부분이 있지만, 본건 결의 중 구분소유자에게 개별계약의 해지신청 의무를 부과하는 부분은 전유부분의 사용에 관한 사항을 결정하는 것이며, 공용부분의 변경 또는 그 관리에 관한 사항을 결정하는 것이 아니다. 따라서, 본건 결의 중 상기 부분이 구분소유법 제17조 제1항 또는 제18조 제1항의 결의로서의 효력을 가진다고는 말할 수 없다. 이 논리는 본건 고압수전방식으로의 변경을 실현하기 위하여 개별계약 해지가 필수적이다 하더라도 다름이 없다.’

(2) ‘그리고, 본건 규약이 본건 고압수전방식으로의 변경을 실현하기 위하여 구분소유자에게 개별계약의 해지신청 의무를 부과하는 부분을 포함한다고 하더라도, 그 부분은 구분소유법 제30조 제1항의 “구분소유자 상호간의 사항”을 정한 것이 아니고 동 항의 규약으로서 효력을 가진다고는 말할 수 없다. 왜냐하면, 구분소유자가 그 전유부분에서 사용하는 전력의 공급계약 해지 여부는 그것만으로는 당장 그 외의 구분소유자에 의한 전유부분의 사용 또는 공용부분의 관리에 영향을 주는 것은 아니고, 또한 본건 고압수전방식으로의 변경은 전유부분의 전기요금을 삭감하자고 하는 것에 불과하며 이 변경이 실현되지 않은 것에 인하여 전유부분의 사용에 지장이 발생하거나 또는 공용부분의 적절한 관리가 방해된다는 사정은 있어 보이지 않기 때문이다.’

(3) ‘이상에 따르면, Y들은 본건 결의 또는 본건 규약에 따라 상기 의무를 부담하지 않으며, Y들이 상기 계약해지를 하지 않는 것이 X에 대한 불법행위를 구성한다고는 말할 수 없다.’

V. 두 판결에 대한 고찰

위에서 본 것처럼, 2015년 판결은 구분소유자의 개별적인 권리행사를 제한하여 맨션 전체의 단체적 규제를 우선시켰지만, 한편 2019년 판결은 구분소유자의 개별적 권한을 존중하여 맨션 전체 구성원이 이로 인한 손실을 감수하여야 한다고 판단했다. 학설 중에는 2009년 이후에 나온 맨션 구분소유권에 관한 최고재판소 판단 6건을 분석한 결과, 위 2015년 판결까지는 소수 구분소유자의 권리에 대한 배려가 부족한 채 다수결에 기한 단체적 규제를 우선시키는 경향이 분명했다는 지적이 있고,³⁾ 사실 위 2019년 판결의 하급심(삿포로 지방재판소 및 고등재판소) 판결들도 이러한 2015년까지의 최고재판소 판단 경향을 보고 이와 일관성 있게 구분소유자들의 권한을 제한하는 관리규약을 유효로 판단했던 것으로 추측이 된다. 하지만, 위 2019년 최고재판소 판결은 하급심 판결을 뒤집고 각 구분소유자의 권한을 존중하는 판단을 하였던 것이기 때문에, 이것은 2015년까지의 단체법적인 처리의 흐름에 대해 실질적으로 일정한 제동을 건 것이라고 평가하는 학설도 나오고 있다⁴⁾ 물론, 2015년 및 2019년 판결은 사실관계에 상당한 차이가 있으므로 서로 비교 대상이 될 수 있는지에 대해 의문이 생길 여지도 있지만, 그래도 두 판결 사이에 차이가 생긴 이유를 정리하는 것에는 의미가 있을 것이므로 아래와 같이

3) 伊藤榮寿, 「マンション管理をめぐる判例の現状—最高裁判平成31年3月5日判決を中心に」, *ジュリスト* 1532号, 21-22頁.

4) 동상(同上) 26頁.

필자의 간단한 고찰을 소개하도록 한다.

우선, 2015년 판결 사안은 구분소유자 전원이 공유하는 공용부분의 관리처분 만이 문제로 되어 각 구분소유자의 전유부분 이용권한에는 전혀 영향이 없었던 것과 반대로, 2019년 판결 사안은 공용부분의 관리와 동시에 전유부분의 이용권에 대한 제한도 존재하였다는 것이 하나의 큰 차이라고 볼 수 있을 것이다. II에서 미리 본 것처럼, 구분소유자들이 공유하는 공용부분의 관리처분은 구분소유자들 중의 다수결로만 진행할 수 있지만, 각 구분소유자가 소유하는 전유부분에 대한 이용권한은 원칙적으로 배타적이고 그 이용에 대한 단체적 규제는 구분소유자들의 다수결에 덧붙여 ‘구분소유자 상호간의 사항’이란 한정된 범위 내에서만 인정된다(법 제30조, 제31조). 이렇게 구분소유법은 공용부분과 전유부분에 대한 단체적 규제의 룰을 따로 준비하고 있으며, 일본 최고재판소는 이러한 법의 구성과 취지를 기초로 해서 전유부분의 이용권한이 제한되는 사례에 대해서는 단체적 규제가 과도한 내용으로 되지 않도록 엄격하게 판단할 태도를 표시했다고 말할 수 있을 것이다.

다음으로, 구분소유자의 개별적 권리보다 단체적 규제를 우선시킬 실질적 필요성의 유무, 정도도 두 사안의 큰 차이로 볼 수 있을 것이다. 2015년 판결 사안은 한 구분소유자가 공용부분을 제멋대로 제3자에게 임대하였다는 것이었는데, 이 때문에 발생하는 부당이득(임대료)에 대해서는 구분소유자가 각각 소액의 청구권을 개별적으로 행사하기보다는 구분소유자들로 구성되는 관리단체가 단체적으로 행사하여 일괄 수령해 건물관리 등의 비용에 충당하는 것이 건물의 원활하고 적절한 관리 관점에서 바람직하다고 할 수 있다. 2015년 판결의 판단은 법이 공용부분을 구분소유자들의 공유로 정한 취지부터 이끌어오고 있는바, ‘공동목적 달성의 수단으로서’ 즉 공용부분의 공유는 구분소유자의 개인적 이익의 실현을 위한 것이 아니므로 공용부분에서 얻어진 수익에 관한 청구권에 대해서는 각 구분소유자에게 귀속되는 행사권한도 단체적 규

제에 복종시켜도 무방하다라는 가치판단이 있었던 것으로 분석된다. 한편, 2019년 판결 사안에서 관리조합이 새로 의결 및 규약 설정을 하게 된 배경사정으로는 각 전유부분의 당분간의 전기요금 삭감이란 요청이 있었음에 불과하며 수전방식을 변경하지 않으면 전유부분 사용에 지장이 생기거나 공용부분의 적절한 관리가 방해될 만한 사정은 없었다고 할 수 있다. 이러한 사정만으로는 구분소유자가 가지고 있는 권한을 제한하더라도 단체적 규제를 우선시켜야 할 실질적 필요성을 인정하기 어렵다는 점도 최고재판소가 고려했던 것으로 분석된다.

마지막으로, 최고재판소는 언급하지 않았지만 일본에서는 법개정에 인하여 각 세대가 전력공급 사업자를 자유롭게 선택할 수 있다는 ‘전력 자유화’ 제도가 2016년 4월에 시행되었다는 점도 2019년 판결 판단의 기초로 되었을 것으로 상상된다.

Ⅵ. 맺음말

위와 같이, 이번 두 판결을 통해 일본 최고재판소는 구분소유권에 대한 단체적 규제의 한계를 판단함에 있어서 (1) 공용부분의 관리처분 권한만의 문제인지 그것에다가 전유부분의 이용권한도 제한되는지 여부 및 (2) 단체적 규제를 우선시켜야 할 실질적 필요성의 유무와 그 정도를 중요한 고려요소로 삼고 있다는 것을 알 수 있다. 대한민국 집합건물법 제15조, 제16조, 제28조는 이번 두 판결에서 검토된 일본 구분소유법 제17조, 제18조, 제30조와 유사한 문언으로 규정되어 있으므로, 이번 두 판결 및 본 논문 분석이 한국에서의 구분소유권 해석에 있어서 도움이 되기를 원하면서 이 글을 맺도록 한다.

참고문헌

- 齋藤毅, 「最高裁判所判例解説 民事篇(平成27年度)」, 403頁.
- 山口敬介, 「区分所有建物の共用部分について生ずる不当利得返還請求権を行使することができる者」, ジュリスト1492号(臨時増刊号・平成27年重要判例解説), 73頁.
- 周藤利一, 「マンションの共用部分の賃料に関する請求権についての決議・規約の効力(平成27年9月18日最高裁第二小法廷判決)」, RETIO 116号(2020年冬号), 79-87頁.
- 伊藤栄寿, 「マンション管理をめぐる判例の現状—最高裁平成31年3月5日判決を中心に」, ジュリスト1532号, 20-26頁.
- 岡田愛, 「総会決議及び規約変更によっても、団地の一括受電契約に必要なとなる個別の受電契約の解約申入れを義務付けることはできないとされた事案」, West Law Japan判例コラム第163号, 1-5頁.
- 平野秀文, 「団地管理組合法人の集会決議(電力供給契約の解約申入れの義務づけ)の効力」, ジュリスト1544号(臨時増刊号・令和元年重要判例解説), 66頁.

[Abstract]

**The Limitation on Collective Control for
Apartment Unit Ownership Rights**
– Analysis of Japanese Supreme Court
Decisions Made in 2015 and 2019 –

Song, Changsok*

In Japan, “Act on Building Unit Ownership” (“The Act”) regulates the balance between individual ownership rights for each building unit and the collective control for those rights.

This paper goes over the overall regulation regarding “exclusive element” and “common element” in The Act and introduces remarkable decisions made by the Japanese Supreme Court in 2015 and 2019 regarding how the limitation on collective control for building unit ownership should be shaped under The Act. I hope that this paper will help to interpret the similar statute enacted in South Korea.

[Key Words] Building Unit, Real Estate, Apartment, Exclusive Element,
Common Element, Collective Control, Unit Owner

* Attorney at Law(Japan), CITY-YUWA PARTNERS, Japan