

<b>민원서류</b>	
접수번호:	543
접수일시:	20.8.31. 17:12
처리기한:	20.9.7. 17:11
처리과	접수번호: 기록부: 등록번호

## 민원접수

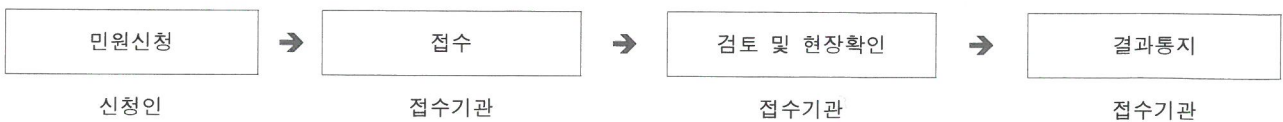
	접수일:	처리기간:
<b>1. 신청인 정보</b>	강서 아이파크 관리사무소장	
	이름(법인명)	강서 아이파크 관리사무소(관리단 대표회의 회장)
	연락처	관리실장 (10-3730-6770)
<b>2. 신청 내용</b>		
	신청일시	2020. 8. 31
	신청대상명 (소재지)	강서구 화곡로 296 (화곡동 980-21)
	내용	상가 지하 1층 증명통은 테레사동에 따른 주차인수 이 소방관계 법령 위반 주차인수
<b>3. 수신자</b>	소방교 조민정 (민원담당, 02-6981-5074)	

「민원 처리에 관한 법률」 제8조에 따라 상기 내용의 민원을 방문 신청합니다.

2020년 8월 31일

강서소방서장 귀하

### 처리절차



# 강서아이파크관리단대표회의

수신자 강서소방서장  
(참 조)

## 제 목 상가 지하1층 통로 폐쇄사용 등에 따른 확인 및 조치요구

1. 귀 청(서)의 무궁한 발전을 기원합니다.
2. 강서구 화곡로 296 소재한 강서아이파크 복합건물은 2005. 12. 2일 귀 청으로부터 사용승인되어 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(약칭: 집합건물법) 및 당 관리규약에 따라 유지 관리되고 있는 건물입니다.
3. 최근 당 복합건물의 상가 지하1층 전유부부(B01~B17)은 개인 구분소유에서 화곡파크 유한회사가 전체 구분소유권을 매입하여 소유권을 확보한 후, 아무런 귀 청의 승인 없이 공유주방 시설로 사용하고자 이를 33개소로 분리구획 시공하였습니다.
4. 더욱이 기존 중앙부분 통로(HALL부분) 공용부분을 차단 후 전자시건 장치를 하였고, 내부에 공유주방 관련 시설물 설치와 기존 기둥을 확장·보강하여 주방시설을 통제·제어 하는 장소로 활용하기 위한 공사가 시행 중인 상태입니다.
5. 이에, 당 관리단대표회의에서는 이를 원상복구하라는 요구와 함께 귀 청(서)에 아무런 승인 없이 이루어진 위법한 시공행위에 대하여 아래와 같이 확인 및 조치요구하오니 적의 처리하여 주시기 바랍니다.

## ○ 아 래

### 가. 위반자 인적사항

일시	소유자	소 재 지	내 용	비고
20년 7월	화곡파크유한회사 (임태윤, 마이클 콜번고프)(공동)	강남구 봉은사로29길 35 지하2층 비201-2호(논현동, 한양수자인 어반게이트)	지1층 공유주방 인테리어 공사중 중앙통로(복도홀) 무단사용 등 외	

나. 확인 및 조치요구

- 1) 상가 지하1층 17개소 구분소유권 시설을 33개소로 분리구획 시공
- 2) 준공 도면상 기존 공용부분인 중앙통로(HALL부분)를 위법 폐쇄 사용
- 3) 지하1층 전유부분 바닥이 약 20cm 통로 바닥보다 높게 시공(층고 20cm 낮아짐)
- 4) 기존 17개소 전유부분을 공유주방 33개소로 분리 확장시공에 따른 증설된 배기덕트 설비 공용부분에 노출. 1층에서 단절
- 5) 최종 영업허가(신고)시 위생, 건축 및 소방 관련 해당 법령에 위반 여부
- 6) 시설변경에 따른 소방시설 적격 설치 여부와 공용부분을 전유 부분으로 사용함에 따른 화재발생 예상

다. 상기 6가지 항목 시설공사 사항에 대해 관련법령의 적격여부 확인 및 조치를 바랍니다. 끝.

- 붙임 : 1. 지1층 준공도면 평면도 각 1부.  
2. 지1층 구분소유자의 법무법인의 검토서 각 1부. 끝.

## 강서아이파크관리단대표회의 회장



수신자 : 강서구청장(건축과장, 위생과장), 강서소방서장

총무 정영미

회장 김숙자

협조자

시행 강아관 20200831

(2020. 08. 31.)

접수

우 07663 서울특별시 강서구 화곡로 296(화곡동 980-21)

전화 02-2602-2082 / 전송 02-2602-2092 / 이메일 gangseoipark@naver.com / 비공개(6)



[CONFIDENTIAL]

2020. 8. 6.

수 신 : 주식회사 키친벨리 최 선영 변호사님

제 목 : 강서아이파크 지하복도 사용 관련 검토

본 법무법인은 상기 제목 건과 관련하여 주식회사 키친벨리 (이하 “고객사”)로부터 제공받은 자료 및 설명을 기초로 하여 다음과 같이 의견을 드립니다.

## 다 음

### I. 사안의 개요 및 질의 요지

- 고객사는 강서아이파크의 지하층(B01-B17)을 매입하였고, 이를 개조하여 공유주방으로 사용하고자 함.
- 설계도면상 지하층의 전유부분은 B01-B17이 전부인 것으로 보여지고 B01 위와 B17 좌측에 창고 공간이 있는데 이의 용도는 명확하지 않음(다만 아래 논의는 위 공간이 고객사의 전유부분 내지는 지하층 공간 소유자의 공용부분이라고 전제함)
- 지하층은 17개호실로 나뉘어져 있고 중간 부분에 복도가 있는데, 공용부분에 해당하는 복도를 일반적으로는 개방하되 야간에 출입을 통제하기 위하여 잠금장치를 사용할 수 있는지

## II. 검토의견

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘법’이라 함)은 전유부분과 공용부분의 대하여 정의하고 있고, 이외에 일부 공용부분에 대하여 규정하고 있습니다. 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분이 일부 공용부분입니다(법 제10조 제1항 단서).

통상 공용부분은 관리단에서 결의에 의하여 관리하고 있으나 일부 공용부분은 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항과 규약으로써 정한 사항은 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하고, 그 밖의 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정할 수 있습니다(법 제14조). 따라서 **본 사안에서 지하층의 복도부분이 지하층 소유자들만의 일부 공용부분에 해당한다**면(위 14조에서 규정하는 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항은 아니라고 판단되고, 규약에도 규정이 없음) **지하층 소유자들만의 결의로써 관리결정을 할 수 있습니다.**

복도부분이 일부 공용부분에 해당하는지 여부에 관하여 살펴봅니다. 예를 들어 주상복합아파트의 경우 아래층 상가부분만을 위하여 제공되는 출입구, 통로, 엘리베이터실 등과 윗층의 주거부분만을 위하여 제공되는 출입구, 계단, 엘리베이터실, 복도 등은 일부 공용부분에 해당된다고 볼 수 있습니다.

한편 **판례는 상가 빌딩 4층의 복도와 비상계단을 4층의 일부 구분소유자가 단독점유한 사안에서 4층은 다른 층과 구조적으로 독립되어 있는 점 등을 들어서 4층의 복도와 비상계단이 ‘일부 공용부분’에 해당된다는 전제에서 판**

시한 바 있습니다(대법원 2017. 7. 24. 선고 2014다202608). 또한 주상복합아파트 지하층의 찜질방 구분소유자가 지하층 복도를 배타적으로 사용하였고, 아파트 구분소유자는 지하층 복도가 전체 공용부분이라고 하여 시설물의 철거, 복도의 반환을 청구한 사건에서 지하층 복도는 지하층 구분소유자를 위한 일부공용부분이라고 판단하였습니다.(대법원 2007. 7. 12. 선고 2006다56565)

이러한 판례의 판시내용과 본 사안에서 복도가 지하층 소유자들의 편의를 위한 것이라는 점을 종합해볼때, 본 사안에서 지하층 복도는 지하층 소유자들의 일부공용부분이라고 보아야 할 것으로 판단됩니다.

### III. 결론

따라서 본 사안의 복도는 지하층 소유자들의 일부 공용부분에 해당하는 것으로 보이고 지하층을 고객사가 모두 매입하여 단독점유하고 배타적으로 사용하고 있다면 결의 형식을 거쳐 이를 관리할 수 있고, 관리방법의 일환으로 야간 잠금장치 사용이 가능할 것으로 판단됩니다. 끝.

2020. 8. 6.

변호사 김 문 주

소 흥 철