

◆ 대법원 2021.04.29. 선고, 대판 전합 2017다228007

◇분묘기지권을 시효로 취득한 경우 분묘기지권자가 토지 소유자에게 지료를 지급할 의무가 있는지 여부(=한정 적극)◇

1. 장사법 시행일 이전에 타인의 토지에 분묘를 설치한 다음 20년간 평온·공연하게 그 분묘의 기지를 점유함으로써 분묘기지권을 시효로 취득하였더라도, 분묘기지권자는 토지 소유자가 분묘기지에 관한 지료를 청구하면 그 청구한 날부터의 지료를 지급할 의무가 있다고 보아야 한다.

(1) 취득시효형 분묘기지권은 당사자의 합의에 의하지 않고 성립하는 지상권 유사의 권리이고, 그로 인하여 토지 소유권이 사실상 영구적으로 제한될 수 있다. 따라서 시효로 분묘기지권을 취득한 사람은 일정한 범위에서 토지 소유자에게 토지 사용의 대가를 지급할 의무를 부담한다고 보는 것이 형평에 부합한다.

(2) 취득시효형 분묘기지권이 관습법으로 인정되어 온 역사적·사회적 배경, 분묘를 둘러싸고 형성된 기존의 사실관계에 대한 당사자의 신뢰와 법적 안정성, 관습법상 권리로서의 분묘기지권의 특수성, 조리와 신의성실의 원칙 및 부동산의 계속적 용의관계에 관하여 이러한 가치를 구체화한 민법상 지료증감청구권 규정의 취지 등을 종합하여 볼 때, **분묘기지권자가 토지 소유자의 동의 없이 대가를 지급하지 않고 장기간 분묘기지를 평온·공연하게 점유하여 분묘기지권을 시효로 취득한 경우 분묘기지권자는 토지 소유자가 토지 사용의 대가를 청구하면 그때부터 지료 지급의무를 부담한다고 보아야 한다.**

2. 이와 달리 분묘기지권을 시효로 취득하는 경우 분묘기지권자의 지료 지급의무가 분묘기지권이 성립됨과 동시에 발생한다는 취지의 대법원 1992. 6. 26. 선고 92다13936 판결 및 분묘기지권자가 지료를 지급할 필요가 없다는 취지로 판단한 대법원 1995. 2. 28. 선고 94다37912 판결 등은 이 판결의 견해에 배치되는 범위 내에서 이를 변경하기로 한다.

◆ 주택임대차보호법 시행령 개정(시행 2021. 5. 11)

	우선변제받을 임차인의 범위	보증금 중 일정액의 범위
서울특별시	1억 1천만원 이하 ⇒ 1억 5천만원 이하	3,700만원 이하 ⇒ 5,000만원 이하
수도권정비계획법에 의한 수도권 중 과밀억제권역	1억원 이하 ⇒ 1억 3천만원 이하	3,400만원 이하 ⇒ 4,300만원 이하
광역시지역(군지역과 인천광역시지역을 제외)	6,000만원 이하 ⇒ 7000만원 이하	2,000만원 이하 ⇒ 2,300만원 이하
기타 지역	5,000만원 이하 ⇒ 6,000만원 이하	1,700만원 이하 ⇒ 2,000만원 이하

◆ 집합건물소유및관리에관한법률 개정(시행 2021. 2. 5)

1. 공용부분의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 결의로써 결정하도록 하던 것을, 앞으로는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정하도록 하는 등 관리단집회의 의결정족수를 완화하되, 건물 노후화 억제 등을 위한 공용부분의 변경으로서 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 경우에는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 그 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정하도록 하여 집합건물의 이용 편의를 증진함(제15조제1항, 제15조의2 신설).
2. 예정된 매수인의 2분의 1 이상이 이전등기를 한 때 분양자는 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 최초 관리단집회를 3개월 이내에 소집할 것을 통지하도록 하여 최초 관리단집회의 개최 가능성을 제고함(제9조의3제3항).
3. 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인이 자신의 선임사실을 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장에게 신고하도록 함으로써 집합건물의 관리 투명성 및 행정청의 감독 가능성을 제고함(제24조제6항 신설).
4. 전유부분이 150개 이상으로서 대통령령으로 정하는 건물의 관리인은 감사인의 회계감사를 받도록 하고, 관리인은 감사보고서 등 회계감사의 결과를 구분소유자와 점유자에게 보고하도록 함(제26조의 2 신설).
5. 임시관리인 선임 청구 제도를 신설하여, 관리인이 없는 경우에 발생할 수 있는 집합건물의 관리공백이나 관리인 선임을 둘러싼 분쟁을 예방함(제24조의2 신설).