

대법원 2016. 3. 24 선고 2013다98987 판결 [부당이득금반환등]

---

### 재판경과

대법원 2016. 3. 24 선고 2013다98987 판결

서울고등법원 2013. 11. 7 선고 2013나1527 판결

서울중앙지방법원 2012. 11. 23 선고 2011가합81409 판결

### 전문

원고, 상고인주식회사 그랑하우징

원고보조참가인파산자 주식회사 대전상호신용금고의 파산관재인 예금보험공사

피고, 피상고인1. A

2. B

판결 선고2016. 3. 24.

원심판결서울고등법원 2013. 11. 7. 선고 2013나1527 판결

### 주문

상고를 모두 기각한다.

상고비용 중 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이, 나머지는 원고가 각 부담한다.

N

## 이 유

### 1. 상고이유 제1, 2, 3점에 관하여

가. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제2조 제6호는 대지사용권을 '구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리'라고 정의하고 있는데, 집합건물법이 이와 같이 대지사용권에 대한 정의규정을 두고 있는 이유는 집합건물법 제20조에 의하여 전유부분과 처분의 일체성이 인정되는 대지사용권의 범위를 명확하게 하기 위한 것이다.

따라서 전유부분의 처분에 따르고 전유부분과 분리하여 처분할 수 없는 집합건물법상의 대지사용권은 집합건물법 제2조 제6호가 정의하고 있는 권리, 즉 '구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지고 있는 권리'라고 할 것이다. 다만 집합건물법상의 대지사용권을 가진 구분소유자는 전유부분과 대지사용권의 분리처분을 허용하는 규약 또는 공정증서를 작성하는 방법으로(집합건물법 제20조 제2항, 제4항, 제3조 제3항), 집합건물법상의 대지사용권 일부를 자신이 유보하고 나머지 일부만 전유부분과 함께 이전하거나 대지사용권 전부를 자신이 유보하면서 그 이외의 권리를 전유부분의 매수인이 취득하도록 할 수 있다.

나. 원심은 판시와 같은 이유를 들어, (1) 원심 판시 집합건물인 F 건물(이하 'F 건물'이라 한다)이 존재하여 그 소유권이 주식회사 한국토지신탁(이하 '한국토지신탁'이라 한다)에 원시적으로 귀속한 시점에 그 대지(이하 '이 사건 토지'라 한다)의 소유권도 한국토지신탁에 귀속되어 있었으므로, 이 사건 토지에 관한 한국토지신탁의 소유권은 원심판결 별지 목록 기재 구분건물들(이하 '이 사건 구분건물'이라 한다)을 포함하여 F 건물의 각 구분건물에 대한 대지사용권으로 성립하며, (2) F 건물에 관하여 전유부분과 대지사용권의 분리처분을 가능하게 하는 규약을 정하거나 그에 상응하는 것을 공정증서로 정하였음을 인정할 증거가 없으므로, 피고 A이 이 사건 구분건물에 관한 담보권실행을 위한 경매절차에서 이 사건 구분건물을 매수함으로써 그 전유부분 면적 비율에 해당하는 대지지분권인 대지사용권을 함께 취득하였다고 판단하였다.

다. 원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 위와 같은 원심의 판단은 앞에서 본

법리에 부합하며, 거기에 상고이유 주장과 같이 집합건물법상의 대지사용권의 성립요건, 자기임차권, 목시적 승계 및 신의칙에 관한 법리 등을 오해한 위법이 없다.

## **2. 상고이유 제4점에 관하여**

집합건물법 제20조 제3항의 분리처분금지로 대항할 수 없는 '선의의 제3자'는 원칙적으로 집합건물의 대지로 되어 있는 사정을 모른 채 대지사용권의 목적이 되는 토지를 취득한 제3자를 의미한다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결 참조).

원심판결 이유를 적법하게 채택된 증거들에 비추어 살펴보면, 원고가 주장하는 사정만으로 원고를 집합건물법 제20조 제3항에서 정한 선의의 제3자라고 보기 어렵다는 원심의 판단은 위 법리에 기초한 것으로 보이고, 거기에 상고이유 주장과 같이 집합건물법 제20조 제3항에서 정한 '선의의 제3자'에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

## **3. 결론**

그러므로 상고를 모두 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

**재판장대법관이기택**

**대법관이인복**

**주심대법관김용덕**

**대법관김소영**