

대법원 2016. 7. 14 선고 2013다32819 판결 [부당이득금반환등]

---

### 재판경과

대법원 2016. 7. 14 선고 2013다32819 판결

서울고등법원 2013. 3. 14 선고 2012나78995 판결

서울중앙지방법원 2012. 9. 12 선고 2011가합129028 판결

### 전문

원고, 피상고인A

피고, 상고인1. C

2. D

3. F

4. E

판결 선고2016. 7. 14.

원심판결서울고등법원 2013. 3. 14. 선고 2012나78995 판결

### 주문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

N

## 이 유

### 1.

집합건물의 대지사용권은 집합건물이 존재하고 구분소유자가 전유부분 소유를 위하여 그 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하면 성립한다(대법원 2009. 6. 23. 선고 2009다26145 판결 참조). 또한, 집합건물의 대지사용권이 전유부분으로부터 분리처분되었다고 하더라도 구분건물 소유자들과 대지 공유지분권자들이 분리처분된 대지지분을 특정 전유부분을 위한 사용에 제공하여 상호관련성을 유지하기로 하는 묵시적 합의가 있는 것으로 볼 수 있는 경우에는, 그 특정 전유부분의 소유자가 대지 공유지분권자에게 분리처분된 대지지분에 상응하는 임료 상당액 전부를 지급하여야 한다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2005다15048 판결 참조).

### 2.

원심은, 원고가 이 사건 대지 중 406.227/934.3 지분을 취득한 공유지분권자인데, 피고들을 포함한 이 사건 건물의 각 구분소유자들이 원고의 공유지분에 대한 사용권을 취득하지 아니한 채 이 사건 대지 위에 각 구분건물을 소유하면서 해당 부분을 배타적으로 사용·수익하였고, 원고는 위 대지를 전혀 사용·수익하지 못하였으므로, 피고들은 각 구분건물에 관하여 원고의 공유지분에 상응하는 부당이득을 얻었다고 판단하였다.

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

원심판결 이유에 의하면, 원고가 2008. 1. 8. K로부터 이 사건 대지 중 406.227/934.3 지분을 매수하여 2008. 2. 21. 소유권이전등기를 마쳤고, 2008. 1. 13. N으로부터 이 사건 대지 위에 있는 집합건물인 이 사건 건물 중 지하1층 제비01호(이하 '이 사건 구분건물'이라고 한다)를 매수하여 2008. 2. 28. 소유권이전등기를 마쳤음을 알 수 있다.

따라서 원고가 이 사건 구분건물의 소유권을 취득함으로써 이 사건 대지지분에 대하여 위 구분건물 전유부분의 소유를 위한 대지사용권이 성립하였고, 그렇지 않다고 하더라도 원고와 구분건물 소유자들이 대지지분을 특정 전유부분을 위한 사용에 제공하여 상호관련성을 유지하기로 하는 묵시적 합의를 한 것으로 볼 여지가 있다.

피고들이 원심 변론 과정에서 위와 같은 주장을 한 것으로 보이므로, 원심으로서도 원고의 이 사건 대지지분에 이 사건 구분건물 전유부분의 소유를 위한 대지사용권이 성립하는지 여부, 원고와 구분건물 소유자들이 위 대지지분과 이 사건 구분건물 전유부분 사이에 상호관련성을 유지하기로 하는 묵시적 합의를 한 것으로 볼 수 있는지 여부, 그리고 원고의 이 사건 대지지분 중 위와 같이 대지사용권이 성립하거나 묵시적 합의의 대상이 된 범위를 심리한 후, 원고의 피고들에 대한 부당이득반환청구권이 인정되는지에 대하여 판단하였어야 했다.

그런데도 위와 같은 사정에 관하여 심리하지 아니한 채 원고의 청구를 일부 인용한 제1심판결을 유지한 원심의 판단에는 집합건물의 대지사용권의 성립과 대지사용권이 전유부분으로부터 분리처분된 경우 부당이득을 반환할 당사자에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다. 이 점을 지적하는 상고이유 주장은 이유 있다.

### 3.

그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

**재판장대법관박병대**

**대법관박보영**

**주심대법관김신**

**대법관권순일**