

대법원 2022. 11. 30 선고 2020다224685 판결 [부당이득금반환] [공2023상, 133]

판 시 사 항

서울특별시가 국유지에 대하여 국가로부터 사용허가를 받은 다음 그 지상에 공영주택인 아파트를 신축한 후 전유부분을 수분양자들에게 분양하면서, 위 토지 중 전유부분의 면적비율에 상응하는 지분을 수분양자들에게 임대·매각하거나 토지의 사용관계 등에 관하여 특별히 정하지도 않았는데, 이후 위 토지를 관리하는 한국자산관리공사가 위 아파트 전유부분을 소유하는 갑 등을 상대로 국유지인 위 토지를 무상으로 점유·사용하였다는 이유로 부당이득반환을 구한 사안에서, 위 아파트의 수분양자 갑 등은 위 토지를 정당한 권원에 의하여 점유하고 있어 한국자산관리공사에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다고 보기 어렵다고 한 사례

판 결 요 지

서울특별시가 국유지에 대하여 국가로부터 사용허가를 받은 다음 그 지상에 공영주택인 아파트를 신축한 후 전유부분을 수분양자들에게 분양하면서, 위 토지 중 전유부분의 면적비율에 상응하는 지분을 수분양자들에게 임대·매각하거나 토지의 사용관계 등에 관하여 특별히 정하지도 않았는데, 이후 위 토지를 관리하는 한국자산관리공사가 위 아파트 전유부분을 소유하는 갑 등을 상대로 국유지인 위 토지를 무상으로 점유·사용하였다는 이유로 부당이득반환을 구한 사안에서, 위

아파트는 서울특별시가 무주택인 저소득 시민에게 공영주택을 저렴한 가격으로 분양함으로써 국민의 주거생활의 안정과 공공복리의 증진에 기여하고자 하는 목적에서 국유지인 위 토지 위에 신축하여 분양한 것이고, 국가는 이를 위하여 서울특별시에 국유지인 위 토지에 관한 사용·수익을 허가하였는바, 서울특별시가 위 아파트를 신축하여 최초 수분양자들에게 분양하였을 때 수분양자들이 위 토지를 점유하고 사용·수익하는 것까지 승낙하였고 그러한 승낙의 효력은 최초 수분양자들로부터 위 아파트의 전유부분을 양수한 사람에게까지 미친다고 볼 여지가 크므로, 위 아파트의 수분양자 갑 등은 위 토지를 정당한 권원에 의하여 점유하고 있어 한국자산관리공사에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다고 보기 어려운데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해의 잘못이 있다고 한 사례.

참 조 조 문

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제3호, 제20조, 민법 제741조

재 판 경 과

대법원 2022. 11. 30 선고 2020다224685 판결

서울고등법원 2020. 2. 10 선고 2019나2021475 판결

전 문

【원고, 피상고인】 한국자산관리공사

(소송대리인 법무법인(유한) 정률 담당변호사 최수령 외 1인)

【피고, 상고인】 피고 1 외 49명(별지 피고 명단 기재와 같다.)

(소송대리인 법무법인 덕민 담당변호사 이주호)

【원심판결】 서울고법 2020. 2. 10. 선고 2019나2021475 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록을 종합하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 서울특별시는 국유지인 서울 종로구 (주소 생략) 대 3,274㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 대하여 국가로부터 사용허가를 받은 다음 1962. 12. 무렵 그 지상에 공영주택인 ○○아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 신축한 후 각 동·호수에 해당하는 전유부분을 수분양자들에게 분양하고 1973. 1. 13. 각 해당 전유부분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그러나 당시 서울특별시는 이 사건 토지에 관하여 전유부분의 면적비율에 상응하는 지분을 수분양자들에게 임대 또는 매각하지는 않았고, 토지의 사용관계나 지분의 취득에 관하여 분양계약상 특별히 내용을 정하지도

않았다.

나. 이 사건 토지는 원래 행정재산이었는데 1989. 7. 25. 용도폐지되면서 관리청이 내무부에서 재무부로 변경되었다가 다시 기획재정부로 변경되었다. 이후 「한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」 및 「국유재산법」에 따라 기획재정부장관으로부터 국가 소유의 일반재산의 관리·처분업무 등을 수탁받은 원고가 이 사건 토지를 관리하고 있다.

다. 원고는 2010. 3.부터 5. 무렵까지 사이에 이 사건 아파트의 수분양자 또는 이들로부터 전유부분을 양수한 자(이하 '수분양자 등'이라 한다)를 상대로 수분양자 등이 이 사건 토지를 점유권원 없이 점유하였거나 점유하고 있다는 이유로 변상금부과처분을 하였다. 수분양자 등은 원고를 상대로 위 변상금부과처분의 취소를 구하는 소를 제기하였고, 법원은 '서울특별시가 국유지인 이 사건 토지 위에 이 사건 아파트를 지어 수분양자들에게 분양함으로써 수분양자 등에게 이 사건 토지의 점유 또는 사용·수익을 묵시적으로 승낙하였고, 용도폐지 이후로도 국가가 수분양자 등에게 이 사건 토지의 점유·사용을 묵시적으로 허락하였다.'는 이유로 위 변상금부과처분을 취소한다는 판결을 선고하여 위 판결이 그대로 확정되었다(서울행정법원 2011. 9. 1. 선고 2010구단11125 판결 및 서울고등법원 2012. 8. 29. 선고 2011누35134 판결).

2. 원심은 그 판시와 같은 이유로 원고의 청구를 받아들이고 피고들의 주장에 대하여는 다음과 같은 이유로 받아들이지 않았다. 피고들은 전유부분만을 분양받거나 매수하였을 뿐 이 사건 토지를 매수하거나 임차한 것이 아니므로 이 사건 토지를 점유·사용할 권원이 없다. 따라서 피고들은 원고에게 이 사건 토지의 사용수익 상당을 부당이득으로 반환하여야 한다. 이 사건 토지를 무상으로 점유·사용할 권원을 부여받았다는 피고들의 주장에 대하여는 이에 대한 증거가 없다는 것이다.

3. 그러나 원심의 판단은 이를 그대로 받아들이기 어렵다.

가. 이 사건 아파트는 서울특별시가 무주택인 저소득 시민에게 공영주택을 저렴한 가격으로

분양함으로써 국민의 주거생활의 안정과 공공복리의 증진에 기여하고자 하는 목적에서 국유지인 이 사건 토지 위에 신축하여 분양한 것이다. 국가는 이를 위하여 서울특별시에 국유지인 이 사건 토지에 관한 사용·수익을 허가하였으므로 서울특별시가 이 사건 아파트를 신축하여 최초 수분양자들에게 분양하였을 때 수분양자들이 이 사건 토지를 점유하고 사용·수익하는 것까지 승낙하였고 그러한 승낙의 효력은 최초 수분양자들로부터 이 사건 아파트의 전유부분을 양수한 사람에게까지 미친다고 볼 여지가 크다. 그렇다면 이 사건 아파트의 수분양자 등인 피고들은 이 사건 토지를 정당한 권원에 의하여 점유하고 있어 원고에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다고 보기는 어려울 것이다.

나. 사정이 이러하다면 원심으로서도 이 사건 아파트의 분양 경위, 관련 법령의 제정 목적과 입법 취지 및 이 사건 아파트의 분양을 전후로 하여 국가와 서울특별시가 취한 태도 등 제반 사정을 종합하여 국가가 이 사건 아파트의 수분양자 등에게 이 사건 토지를 무상으로 사용·수익할 것을 승낙한 사실이 있는지, 그러한 사실이 있다면 사용·수익의 효력이 원심 변론종결일 현재까지 유지되는지 등을 심리하여 원고의 피고들에 대한 부당이득반환청구권의 인정 여부를 판단하였어야 했다. 그런데도 원심은 국가가 수분양자 등에 대하여 이 사건 토지를 무상으로 사용·수익하도록 승낙한 사실이 없다고 단정한 다음 피고들이 이 사건 토지에 관한 자신들의 점유권원을 증명하지 못하였다고 판단하여 피고들에게 그 증명책임이 있음을 전제로 피고들의 주장을 받아들이지 않았다. 이러한 원심의 판단에는 부당이득에 대한 증명책임 등에 관한 법리를 오해함으로써 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그러므로 원심판결을 파기하고 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박정화(재판장) 김선수 노태악(주심) 오경미

[별 지] 피고 명단: 생략