

대법원 2023. 9. 14 선고 2016다12823 판결 [부당이득금반환] [공2023하,1794]

판 시 사 항

집합건물의 구분소유자들이 건물의 대지 중 일부 지분만 가지고 있고 구분소유자 아닌 대지공유자가 나머지 지분을 가지고 있는 경우, 구분소유자 중 자신의 전유부분 면적 비율에 상응하는 적정 대지지분보다 부족한 대지지분을 가진 구분소유자는 구분소유자 아닌 대지공유자에게 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 해당하는 차임 상당의 부당이득반환의무를 부담하는지 여부(원칙적 적극)

판 결 요 지

집합건물의 구분소유자들이 건물의 대지 중 일부 지분만 가지고 있고 구분소유자 아닌 대지공유자가 나머지 지분을 가지고 있는 경우에, 구분소유자 아닌 대지공유자는 대지 공유지분권에 기초하여 구분소유자 중 자신의 전유부분 면적 비율에 상응하는 대지 공유지분(이하 '적정 대지지분'이라 한다)을 가진 구분소유자를 상대로는 대지의 사용·수익에 따른 부당이득반환을 청구할 수 없다. 그러나 적정 대지지분보다 부족한 대지 공유지분(이하 '과소 대지지분'이라 한다)을 가진 구분소유자는, 과소 대지지분이 적정 대지지분에 매우 근소하게 부족하여 그에 대한 부당이득반환청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 있는 경우, 구분건물의 분양 당시

분양자로부터 과소 대지지분만을 이전받으면서 건물 대지를 무상으로 사용할 수 있는 권한을 부여받았고 이러한 약정이 분양자의 대지지분을 특정승계한 사람에게 승계된 것으로 볼 수 있는 경우, 또는 과소 대지지분에 기하여 전유부분을 계속 소유·사용하는 현재의 사실상태가 장기간 묵인되어 온 경우 등과 같은 특별한 사정이 없는 한, 구분소유자 아닌 대지공유자에 대하여 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 해당하는 차임 상당의 부당이득반환의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

참 조 조 문

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제2조 제5호, 제6호, 제12조 제1항, 제20조, 제21조, 민법 제263조, 제741조

재 판 경 과

대법원 2023. 9. 14 선고 2016다12823 판결

광주고등법원 2016. 2. 4 선고 2014나1763 판결

참 조 판 례

대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 전원합의체 판결(공2022하, 1891)

전 문

【원고, 상고인 겸 피상고인, 부대피상고인】 원고 1 외 2인 (소송대리인 변호사 황정열)

【피고, 피상고인 겸 상고인】 피고 1 (소송대리인 변호사 장일환)

【피고(선정당사자), 피상고인 겸 상고인】 피고(선정당사자) 2

【피고, 피상고인】 피고 3

【피고, 피상고인 겸 부대상고인】 피고 4 (소송대리인 변호사 장일환)

【피고, 피상고인】 유한회사 A

【피고, 피상고인 겸 상고인】 피고 6 (소송대리인 변호사 장일환)

【원심판결】 광주고등법원 2016. 2. 4. 선고 (전주)2014나1763 판결,

주 문

원심판결 중 피고 1, 피고 4, 피고 6의 패소 부분을 모두 파기하고, 이 부분 사건을 광주고등법원에 환송한다. 원고들의 상고와 피고(선정당사자) 2의 상고를 모두 기각한다. 원고들과 피고(선정당사자) 2, 피고 3, 피고 유한회사 A 사이의 상고비용 중 원고들의 상고로 인한 부분은 원고들이, 피고(선정당사자) 2 및 선정자 2의 상고로 인한 부분은 피고(선정당사자) 2 및 선정자 2가 각 부담한다.

이 유

상고이유와 부대상고이유를 판단한다.

1. 원심판결 이유와 기록에 따르면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 주식회사 B은행(이하 'B은행'이라 한다)은 2000. 4. 3. 및 2001. 3. 20. 나대지 상태의 이 사건 토지에 대하여 근저당권을 취득하였다.

나. 피고 유한회사 A(이하 '피고 A'이라 한다)은 2001. 12. 18. 이 사건 토지에 점포 64개로 구성된 이 사건 집합건물을 신축하고, 2001. 12. 31. 각 구분건물에 대하여 소유권보존등기를 마치면서 그 대지인 이 사건 토지에 대하여 각 구분건물을 위한 임차권대지권 등기를 마쳤다. 이후 B은행의 신청에 따른 이 사건 토지에 대한 임의경매절차에서 63,515,200/145,291,020 지분(약 44%)이 먼저 매각되었는데, 이 지분에 대하여는 2009. 9.경 및 2009. 11.경 이 사건 각 구분건물을 제외한 나머지 구분건물의 소유자들이 이를 취득한 후 소유권대지권 등기를 마쳤다.

다. B은행은 이 사건 토지 중 나머지 지분인 81,775,820/145,291,020 지분(약 56%, 이하 '이 사건 매각지분'이라 한다)에 대하여 다시 임의경매를 신청하였고, 원고 1과 피고 3은 2012. 4. 3. 그 경매절차에서 위 지분을 절반(약 28%)씩 매수하고 지분이전등기를 마쳤으며, 임차권대지권 등기는 말소되었다.

라. 원고 1과 피고 3이 취득한 이 사건 매각지분 중 일부가 양도되어 최종적으로 원고들이 합계 54,517,212/145,291,020 지분(약 38%)을 가지고 있고, 나머지 지분(= 27,258,608/145,291,020, 약 18%)은 피고 A를 제외한 나머지 피고들과 피고(선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다) 2, 선정자 2 및 제1심 공동피고 1이 가지고 있다.

마. 피고 4가 소유한 구분건물의 각 전유부분 면적비율에 상응하는 대지지분의 합계는

496/19,398이고, 이는 피고 4가 소유한 이 사건 토지의 공유지분 3,715,040/145,291,020과 같다. 피고 A은 구분건물 소유자임에도 이 사건 토지에 대한 지분을 가지고 있지 않고, 피고 4와 피고 A을 제외한 나머지 피고들과 선정자 2의 대지지분은 그들이 각 소유하는 구분건물의 전유부분 면적비율에 미치지 못한다.

2. 피고 1 · 피고 6의 제1 상고이유 및 피고 4의 제1 부대상고이유에 관하여

가. 원심은 앞서 본 사실관계를 기초로 다음과 같이 판단하였다.

- 1) 이 사건 각 구분건물의 소유자인 피고들과 선정자 2(이하 '피고들 등'이라 한다)는 각 구분건물을 소유하였거나 소유함으로써 그 대지인 이 사건 토지를 사용 · 수익하여 이 사건 토지의 차임 상당 이익을 얻었고, 그로 인하여 이 사건 토지를 그 공유지분 범위 내에서 사용 · 수익하지 못한 원고들에게 같은 금액 상당의 손해를 주고 있으므로, 원고들에게 그들 소유의 이 사건 토지의 공유지분에 상응하는 차임 상당 부당이득을 반환할 의무가 있다.
- 2) 부당이득반환범위는 이 사건 토지 중 피고들 등 소유 각 구분건물의 전유부분 면적비율에 상응하는 면적에 따른 차임 상당액이다.

나. 그러나 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

- 1) 집합건물의 구분소유자들이 건물의 대지 중 일부 지분만 가지고 있고 구분소유자 아닌 대지공유자가 나머지 지분을 가지고 있는 경우에, 구분소유자 아닌 대지공유자는 대지 공유지분권에 기초하여 구분소유자 중 자신의 전유부분 면적 비율에 상응하는 대지 공유지분(이하 '적정 대지지분'이라 한다)을 가진 구분소유자를 상대로는 대지의 사용 · 수익에 따른 부당이득반환을 청구할 수 없다(대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 전원합의체 판결 참조). 그러나 적정 대지지분보다 부족한 대지 공유지분(이하 '과소 대지지분'이라 한다)을 가진 구분소유자는, 과소 대지지분이 적정 대지지분에 매우 근소하게 부족하여 그에 대한 부당이득반환청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 있는 경우, 구분건물의 분양 당시 분양자로부터 과소 대지지분만을

이전받으면서 건물 대지를 무상으로 사용할 수 있는 권한을 부여받았고 이러한 약정이 분양자의 대지지분을 특정승계한 사람에게 승계된 것으로 볼 수 있는 경우, 또는 과소 대지지분에 기하여 전유부분을 계속 소유·사용하는 현재의 사실상태가 장기간 묵인되어 온 경우 등과 같은 특별한 사정이 없는 한, 구분소유자 아닌 대지공유자에 대하여 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 해당하는 차임 상당의 부당이득반환의무를 부담한다고 봄이 타당하다.

2) 원심판결의 이유를 앞서 본 사실관계를 바탕으로 위 법리에 비추어 살펴본다.

가) 피고 4는 소유한 구분건물의 전유부분 면적비율에 상응하는 대지지분을 소유하고 있어 적정 대지지분권자라고 볼 수 있다. 따라서 피고 4는 그 전유부분을 소유함으로 인하여 이 사건 토지의 공유자들인 원고들에게 이 사건 토지의 점유·사용에 따른 부당이득반환의무를 부담한다고 보기 어렵다.

나) 피고 1·피고 6은, 각각 소유하는 구분건물의 전유부분 면적비율에 미치지 못하는 과소 대지지분을 가진 구분소유자이므로, 원칙적으로 각 전유부분을 소유함에 따른 이 사건 토지의 점유·사용에 관하여 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 한하여 부당이득반환의무를 부담하고 다만 앞서 본 바와 같은 특별한 사정이 있으면 부당이득반환의무를 부담하지 않는다. 그러나 위 피고들의 과소 대지지분이 적정 대지지분에 매우 근소하게 부족하다고 보기도 어렵고, 과소 대지지분에 기한 전유부분의 소유·사용 등 현재의 사실상태가 장기간 묵인되어 왔다고 볼 만한 사정도 없다. 또한 피고 A은 2001. 12. 31. 이 사건 집합건물의 각 구분건물에 대한 소유권보존등기를 마치면서 각 구분건물을 위한 임차권대지권 등기만 마쳤을 뿐이고, 이 사건 각 구분건물을 제외한 나머지 구분건물의 소유자들은 모두 이 사건 토지에 대한 경매절차에서 대지지분을 직접 매수하여 소유권대지권 등기를 마쳤다. 이러한 사정에 더하여 위 피고들이 각 구분건물과 대지지분을 취득한 시기와 경위 등을 종합하여 보면, 위 피고들이 각 구분건물에 대한 소유권이전등기를 마칠 당시 과소 대지지분만으로 대지를 무상사용할 수 있는 권한까지 부여받았다고 보기도 어렵다. 따라서 위 피고들은 원고들의 공유지분에 상응하는 차임 중 위 피고들의 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 해당하는 금액에 한하여 부당이득반환의무를 부담한다.

다) 그럼에도 원심은 이와 달리 피고 4·피고 1·피고 6의 대지지분 비율에 관계없이 이 사건 토지의

공유자들인 원고들에게 이 사건 토지 중 그 각 구분건물의 전유부분 면적비율에 상응하는 면적에 따른 차임 상당액의 부당이득반환의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 집합건물의 대지사용·수익에 따른 부당이득반환에 관한 법리 등을 오해함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 피고 1·피고 6의 제2 상고이유, 피고 2의 상고이유에 관하여

원심은, 이 사건 토지의 공시지가가 계속하여 하락하고 있는 반면 감정인이 비교표준지로 선정한 토지는 공시지가가 계속 상승하고 있으므로, 비교표준지를 잘못 선정하였고, 기타요인 보정치를 산정하기 위하여 참작한 거래사례도 적합하지 않은 등의 위법이 있으므로 이와 같은 기초가격을 전제로 한 감정평가는 잘못되었다는 피고 1·피고 6·피고 2의 주장에 대하여, 비교표준지의 선정 자체에 어떠한 잘못이 있다고 할 수 없고, 감정인이 이 사건 토지의 기타요인 보정치 산정을 위하여 참작한 거래사례가 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등 현저한 잘못이 있다고 보기 어렵다는 이유로 이를 배척하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에 감정평가에 있어서 비교표준지 선정, 기타요인 비교·보정 등에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 원고들의 상고이유에 관하여

원심은, 피고들 등이 반환하여야 할 부당이득금 산정 시, 감정인이 이 사건 토지의 기초가격에 위 토지의 특성, 이용 상황 등을 참작하여 결정한 기대이율 5%를 곱하고 다시 원고별, 기간별로 각종 세금, 유지관리비 등을 참작하여 계산한 필요 제비용을 더해서 산정한 차임(㎡당 연간 실질차임)을 채택한 후, 여기에 이 사건 토지 중 원고들 소유 각 공유지분이 차지하는 비율을 곱하는 방법으로 계산하였다.

원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단에 상고이유에서 주장하는 바와 같이 부당이득금 산정에 관한 법리를 오해함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

5. 결론

그러므로 피고 4의 나머지 부대상고이유에 대한 판단을 생략한 채, 원심판결 중 피고 1, 피고 4, 피고 6의 패소 부분을 모두 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하되, 원고들의 상고 및 피고 2의 상고를 모두 기각하며, 원고들과 피고 2, 선정자 2, 피고 3, 피고 A 사이의 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

[별 지] 선정자 명단: 생략

대법관 민유숙(재판장) 이동원 천대엽(주심) 권영준