

부산지방법원 2021. 7. 7 선고 2020나55770 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 피항소인 겸 항소인

A

피고(선정당사자), 항소인 겸 피항소인

B

변 론 종 결 2021. 6. 9.

판 결 선 고 2021. 7. 7.

제1 심판결 부산지방법원 서부지원 2020. 7. 15. 선고 2019가소29510 판결

주 문

1. 제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 피고(선정당사자), 선정자 C, D, E, F, G, H은 공동하여 원고에게,
가. 4,281,160원 및 이에 대하여 2020. 5. 28.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을,
나. 2020. 6. 1.부터 김해시 I 대 608㎡ 지상 1층 목조 기와 주택 26.4㎡에 관한 피고(선정당사자), 선정자 C, D, E, F, G, H의 소유권 상실일까지 월 94,670원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.
2. 소송 총비용은 피고(선정당사자)와 선정자 C, D, E, F, G, H이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고(선정당사자, 이하 ‘피고’라고 한다), 선정자 C, D, E, F, G, H(이하 피고를 제외한 위 선정자들을 ‘나머지 선정자들’이라고 한다)은 연대하여 원고에게 4,281,160원 및 이에 대하여 이 사건 2020. 5. 26.자 청구취지 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 2020. 6. 1.부터 주문 제1의 나항 기재 건물에 관한 피고와 나머지 선정자들의 소유권 상실일 또는 같은 주문 기재 토지에 관한 원고의 소유권 상실일까지 월 94,670원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결을 다음과 같이 변경한다. 피고와 나머지 선정자들은 연대하여 원고에게 4,281,160원 및 이에 대하여 이 사건 2020. 5. 26.자 청구취지 변경신청서 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을, 2020. 6. 1.부터 주문 제1의 나항 기재 건물에 관한 피고와 나머지 선정자들의 소유권 상실일 또는 같은 주문 기재 토지에 관한 원고의 소유권 상실일까지 월 94,670원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라(이와 같이 선택한다).

나. 피고

제1심판결 중 피고와 나머지 선정자들 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 모두 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2015. 5. 16. 김해시 I 대 608㎡(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다) 중 17/119 지분을 공매절차를 통해 매수한 후 2016. 5. 30. 위 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 현재까지 위 지분을 소유하고 있다.

나. 피고와 나머지 선정자들은 이 사건 토지 위에 있는 1층 목조 기와 주택 26.4㎡(이하 ‘이 사건 건물’이라고 한다)를 공유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로 건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보아야 한다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 건물 소유자는 해당 부지에 대한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

그리고 여러 사람이 공동으로 법률상 원인 없이 타인의 재산을 사용한 경우의 부당이득의 반환채무는 특별한 사정이 없는 한 불가분적 이득의 상환으로서 불가분 채무라고 할 것이다(대법원 1978. 8. 22. 선고 78다630 판결 참조).

한편 토지의 공유자는 각자의 지분 비율에 따라 토지 전체를 사용수익할 수 있지만, 그 구체적인 사용수익 방법에 관하여 공유자들 사이에 지분 과반수의 합의가 없는 이상, 공유자 중의 일부가 특정 부분을 배타적으로 점유사용할 수 없는 것이고, 만약 특정 부분을 배타적으로 점유사용하고 있다면 그들은 비록 그 특정 부분의 면적이 자신들의 지분 비율에 상당하는 면적 범위 내라고 할지라도, 지분은 있으나 사용수익은 전혀 하지 않고 있는 다른 공유자들에 대하여 그 지분에 상응하는 차임 상당의 부당이득을 하고 있다고 보아야 한다. 이는 모든 공유자에게 공유물 전부를 지분의 비율로 사용수익할 권리가 있기 때문이다(대법원 2001. 12. 11. 선고 2000다13948 판결 참조).

나아가 토지에 관하여 과반수 지분을 가진 일부 공유자들은 공유자들 사이에 공유물의 관리 방법에 관하여 미리 합의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 그 공유 토지의 특정 부분을 배타적으로 사용수익하도록 정하는 것이 공유물의 관리 방법으로서 적법하다고 할 것이다. 다만 이 경우에 비록 그 특정 부분이 자신들의 지분비율에 상당하는 면적의 범위 내라 할지라도, 과반수 지분권자를 포함한 모든 사용수익을 하고 있는 공유자는 지분은 있으나

사용수익은 전혀 하고 있지 아니함으로써 손해를 입고 있는 다른 공유자들에 대하여 그 지분에 상응하는 차임 상당의 부당이득을 하고 있다고 보아야 한다(대법원 1991. 9. 24. 선고 88다카33855 판결 참조).

나. 부당이득 반환의무의 발생 및 범위

1) 위 법리를 토대로 이 사건으로 돌아와 보건대, 원고가 2016. 5. 30. 이 사건 토지 중 17/119 지분에 관하여 소유권이전등기를 마치고 현재까지 위 지분을 소유하고 있는 사실, 피고와 나머지 선정자들이 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 건물을 공유하고 있는 사실은 각 앞서 본 바와 같으므로, 피고와 나머지 선정자들은 이 사건 건물의 소유자로서 위 건물의 부지에 해당하는 이 사건 토지를 배타적으로 사용수익하고 있다고 볼 것이다.

따라서 피고와 나머지 선정자들은 이 사건 토지의 공유자인지 여부, 그 공유 지분을 합하면 과반수 지분권자에 해당하는지 여부를 떠나 지분은 있으나 사용수익은 전혀 하지 못하는 원고에 대하여 이 사건 토지 중 원고의 17/119 지분에 해당하는 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있고, 위 부당이득 반환의무는 불가분 채무라고 할 것이다.

2) 나아가 피고와 나머지 선정자들이 원고에게 반환할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 제1심 법원의 감정인 J에 대한 임료감정축택결과에 의하면, 이 사건 토지 중 17/119 지분에 관한 2016. 6. 1.부터 2017. 5. 31.까지의 임료는 987,560원, 2017. 6. 1.부터 2018. 5. 31.까지의 임료는 1,050,100원, 2018. 6. 1.부터 2019. 5. 31.까지의 임료는 1,107,420원, 2019. 6. 1.부터 2020. 5. 31.까지의 임료는 1,136,080원인 사실, 위 토지 지분에 관한 2020. 5. 31. 기준 월 임료는 94,670원인 사실을 각 인정할 수 있고, 그 이후의 월 임료도 같은 금액일 것으로 봄이 상당하므로, 피고와 나머지 선정자들이 원고에게 반환할 부당이득의 액수는 원고가 그 지분 취득일 이후로서 구하는 2016. 6. 1.부터 2020. 5. 31.까지의 임료 합계 4,281,160원 및 2020. 6. 1.부터 월 94,670원의 비율에 의한 금원이 된다.

다. 소결

따라서 피고와 나머지 선정자들은 공동하여 원고에게, ① 4,281,160원 및 이에 대하여 이 사건 2020. 5. 26.자 청구취지 변경신청서 송달 다음날인 2020. 5. 28.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을, ② 2020. 6. 1.부터 이 사건 건물에 관한 피고와 나머지 선정자들의 소유권 상실일까지 월 94,670원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다[원고는 장래 부당이득반환의무의 종기로 '이 사건 토지에 관한 원고의 소유권 상실일'을 선택적으로 기재하였으나 이는 이행판결의 주문 표시로서 바람직하지 않으므로(대법원 2019. 2. 14. 선고 2015다244432 판결 참조) '이 사건 건물에 관한 피고와 나머지 선정자들의 소유권 상실일'로만 특정하기로 한다].

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고의 주장

이 사건 토지 중 원고가 공매로 취득한 부지는 피고와 나머지 선정자들 사이에 구분소유적 공유관계에 있던 선정자 G 소유의 부지이므로, 선정자 G을 제외한 피고와 나머지 선정자들은 원고에 대하여 부당이득반환의무가 없다.

나. 판단

토지에 관한 공유 지분 등기는 1필지 토지 전체에 대한 공유 지분을 표상하는 것이 원칙이고, 위치와 면적이 지정된 특정 부분을 표상하는 것은 구분소유적 공유관계의 합의가 있는 경우에만 존재할 수 있는 예외에 속한다. 따라서 어떤 토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있음을 주장하는 사람은 구분소유적 공유관계가 성립하는 전체 토지를 특정한 다음, 그중 어떤 사람이 어떤 위치와 면적의 토지를 소유하기로 하였는지, 그와 같은 약정이 언제, 어떻게 성립하여 현재까지 승계되고 있는지 여부를 주장, 입증하여야 할 것이다.

그런데 피고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 토지에 관하여 피고 및 나머지 선정자들 사이에 구분소유적 공유관계가 성립되었다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 일부 달리하여 부당하므로 원고의 항소를 받아들여 제1심판결을 위와 같이 변경하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 오영두, 판사 김상현, 판사 이은명

별지

선 정 자 명 단

- 1. B
 - 2. C
 - 3. D
 - 4. E
 - 5. F
 - 6. G
 - 7. H
- 끝,

