

서울북부지방법원 2021. 4. 23 선고 2019가단8396 판결 [부당이득금반환]

---

## 전 문

원 고 A

소송대리인 B

피 고 1. C

소송대리인 변호사 박한신

2. D

3. E

변 론 종 결 2021. 3. 12.

판 결 선 고 2021. 4. 23.

## 주 문

1. 원고에게,

가. 피고 D은 1,941,510원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로  
계산한 돈을,

나. 피고 E은 1,360,000원 및 이에 대하여 2019. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로  
계산한 돈을각 지급하라.

2. 원고의 피고 C에 대한 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 C 사이에서 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 나머지 피고들  
사이에서 생긴 부분은 나머지 피고들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

## 청 구 취 지

주문 제1항과 같은 판결 및 피고 C는 원고에게 9,646,770원 및 이에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라는 판결.

## 이 유

### 1. 기초사실

가. 토지의 소유관계

1) 서울 노원구 F 대 176㎡

| 순번 | 공유자  | 지분           | 취득일            | 비고    |
|----|------|--------------|----------------|-------|
| 1  | 원고   | 10.42/176    | 2009. 5. 14.   |       |
| 2  | G    | 51.21/176    | 2009. 4. 22.   |       |
| 3  | H    | 10.42/176    | 2013. 7. 3.    | I호 소유 |
| 4  | J    | 49.5/176     | 2017. 7. 14.   | K호 소유 |
| 5  | L    | 0.8182/3.2   | 2018. 3. 30.   | M호 소유 |
| 6  | N, O | 각 0.0859/3.2 | 각 2020. 1. 20. | P호 공유 |
| 합계 |      | 176/176      |                |       |

2) 서울 노원구 Q 대 164㎡

| 순번 | 공유자  | 지분          | 취득일           | 비고    |
|----|------|-------------|---------------|-------|
| 1  | 원고   | 17.79/82    | 2009. 5. 14.  |       |
| 2  | R, S | 각 24.75/164 | 2011. 11. 10. | T호 공유 |
| 3  | U    | 47.57/164   | 2017. 12. 14. | V호 소유 |
| 4  | W    | 31.35/164   | 2019. 8. 5.   | X호 소유 |
| 합계 |      | 164/164     |               |       |

3) 서울 노원구 Y 대 110㎡

| 순번 | 공유자 | 지분      | 취득일          | 비고     |
|----|-----|---------|--------------|--------|
| 1  | Z   | 30/110  | 2014. 8. 11. | AA호 소유 |
| 2  | AB  | 49/110  | 2016. 8. 31. | AC호 소유 |
| 3  | AD  | 31/110  | 2017. 8. 31. | AE호 소유 |
| 합계 |     | 110/110 |              |        |

4) 서울 노원구 AF 대 72㎡

| 순번 | 공유자  | 지분    | 취득일          | 비고    |
|----|------|-------|--------------|-------|
| 1  | H    | 1/2   | 2013. 7. 3.  | I호 소유 |
| 2  | N, O | 각 1/4 | 2020. 1. 20. | P호 공유 |
| 합계 |      | 72/72 |              |       |

나. 건물의 소유 관계

1) 위 가.항 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라 하고, 개별 토지를 지칭할 때는 지번으로 특정하여 표시한다) 지상에는 철근콘크리트 구조 평스라브지붕의 4층 연립주택(이하 ‘이 사건 연립주택’이라

하고, 그 중에서 개별 세대를 지칭할 때에는 호수로만 표시한다)이 축조되어 있는데, 이 사건

연립주택은 총 12세대로 구성되어 있고, 2002. 10. 21. 사용승인되었다.

2) 이 사건 연립주택은 각 개별 세대의 전유부분에 관하여 2005. 9. 14.경 구분등기가 경료되었는데, 당시에는 그 각 개별 세대의 소유자들이 대지에 관한 소유권이나 사용권을 확보하지 못하여 대지권에 관한 등기를 마치지 못하였다.

3) 이후 이 사건 연립주택의 각 개별 세대 소유자들은 각자 개별적으로 대지인 이 사건 각 토지에 관한 지분을 매수하여 소유권을 취득하였는데, 피고 C, D은 현재까지 자신의 해당 소유 세대에 관한 대지 지분권, 즉 이 사건 토지 지분에 관한 소유권을 전혀 취득하지 못하였다.

4) 이 사건 연립주택의 개별 세대의 현황과 소유자 및 그 각 전유부분 소유를 위해 필요한 대지권(이하 ‘필요 대지권’이라 한다), 현재 보유하고 있는 대지권(이하 ‘소유 대지권’이라 한다)을 정리하면 아래와 같다.

| 세대(호) | 소유자  | 전유부분<br>면적(m <sup>2</sup> ) | 소유권 취득일                                   | 필요<br>대지권(m <sup>2</sup> ) | 소유<br>대지권(m <sup>2</sup> ) |
|-------|------|-----------------------------|-------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| I     | H    | 68.33                       | 2014. 2. 19.                              | 47.80                      | 46.42                      |
| T     | R, S | 69.68                       | 2011. 11. 10.                             | 48.70                      | 49.50                      |
| K     | J    | 71.13                       | 2017. 7. 19.                              | 49.70                      | 49.50                      |
| X     | E    | 68.33                       | 2015. 9. 4.(2019. 8. 5. W에 매도로<br>소유권 상실) | 47.80                      | 31.35                      |
| M     | L    | 69.68                       | 2018. 3. 30.                              | 48.70                      | 45                         |
| AG    | C    | 71.13                       | 2011. 6. 16.                              | 49.70                      | 0                          |
| V     | U    | 64.73                       | 2017. 12. 14.                             | 45.30                      | 47.57                      |
| P     | N, O | 66.27                       | 2020. 1. 20.                              | 46.30                      | 45.45                      |
| AC    | AB   | 67.59                       | 2016. 8. 31.                              | 47.30                      | 49                         |
| AA    | Z    | 42.24                       | 2014. 8. 11.                              | 29.50                      | 30                         |
| AH    | D    | 43.26                       | 2017. 5. 15.                              | 30.40                      | 0                          |
| AE    | AD   | 44.01                       | 2017. 8. 31.                              | 30.80                      | 31                         |
| 합 계   |      | 746.38                      |                                           | 522                        |                            |

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제11호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

## 2. 원고의 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

원고가 피고 D에 대하여, 자신이 이 사건 연립주택의 대지인 F 토지 및 Q 토지 중 면적으로 환산하면 총 46㎡에 해당하는 지분(이하 ‘원고 지분’이라 한다)을 소유하고 있는데, 위 피고가 위 연립주택 중 AH호를 소유하면서 위 각 토지 의 원고 지분 중 14.5㎡에 해당하는 면적을 적법한 권원 없이 점유사용하고 있으므로, 위 피고가 원고에게 2017. 5. 15.부터 2020. 3. 15.까지의 토지 임료 상당의 부당이득금으로 1,941,510원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다고 주장함에 대하여, 위 피고는 민사소송법 제150조에 의하여 이를 자백한 것으로 볼 것이다.

따라서, 피고 D은 원고에게 금 1,914,510원 및 이에 대하여 원고의 지급최고의 뜻이 담긴 위 피고에 대한 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2019. 6. 15.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 3. 원고의 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

### 가. 당사자의 주장

원고: 자신은 이 사건 연립주택의 개별 세대를 소유함이 없이 다만 그 대지인 F 토지 및 Q 토지 중 원고 지분만을 소유하고 있는데, 피고 C는 위 연립주택 중 AG호를 소유하면서도 적법한 대지사용권원 없이 이 사건 각 토지를 점유사용하고 있으므로, 위 피고는 원고에게 자신의 필요 대지권 49.70㎡ 중 원고 지분 부분에 해당하는 23.5㎡에 관한 2011. 6. 16.부터 2020. 3. 15.까지의 토지 임료 상당 부당이득으로 9,646,770원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

피고 C: 자신은 이 사건 연립주택의 대지인 F 토지의 또 다른 지분권자인 G으로부터 그 토지 지분을 임차하여 AG호의 점유사용에 관한 권원을 확보하였으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

### 나. 인정사실

1) 이 사건 연립주택의 개별 세대를 소유함이 없이 F 토지 중 51.21㎡에 상응하는 지분(51.21/176,

이하 ‘G 지분’이라 한다)을 소유하고 있는 G은 2012. 7. 17. 당시 AG호 소유자이던 AI, X호 소유자이던 AJ을 상대로 서울북부지방법원 2012가소54332호로 이 사건과 동일한 취지의 부당이득반환의 소를 제기하였는데, AI, AJ은 2013. 1. 23. G과 사이에 2009. 4. 22.부터 2013. 1. 23.까지의 G 지분에 대한 사용료로 100만 원을 지급하는 것으로 합의하였고, 2013. 3. 30.경 위 소는 취하되었다.

2) G은 자신의 소유 지분 51.21㎡와 AG호의 필요 대지권 49.70㎡이 거의 일치하는 관계로 2013. 1.경 AI으로부터 AG호를 승계취득한 피고 C와 사이에 위 피고가 G 지분을 향후 매수하되, 당장은 2013. 1. 25.부터 G 지분을 임차하여 사용하는 것으로 하고 사용료는 나중에 정산하여 지급하기로 약정하였다.

3) G은 2017. 6. 19. 피고 C로부터 그때까지의 사용료로 500만 원을 지급받으면서 피고 C와 사이에 피고 C가 G으로부터 G 지분을 1억 500만 원에 매수하는 내용의 매매계약을 체결하였고, 2017. 7.경 매매계약이 당장 이행되기 어려울 것으로 보이자 원고는 2017. 7. 4.부터 G 지분에 관한 사용료로 매월 10만 원씩을 지급하기로 약정함으로써 이를 지급하여 오고 있다.

4) G은 피고 C에게 G 지분을 임대한 이후에는 대지권이 없거나 부족한 이 사건 연립주택 개별 세대 소유자들을 상대로 한 토지 사용료 청구권을 일체 행사하지 아니하였다.

5) 한편 원고는 G과는 별도로 2013. 4. 29. AI을 상대로 이 사건과 동일한 취지로 AG호 소유와 관련하여 원고 지분의 무단 점유사용으로 인한 2009. 5. 14.부터 2013. 3. 19.까지의 부당이득반환 청구의 소를 제기하여, 위 소는 2013. 10. 26. 화해권고결정(금 150만 원을 지급)이 확정되어 종결된 사실이 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제1 내지 10호증의 각 기재, 증인 G의 증언, 변론 전체의 취지

#### 다. 구체적 판단

1) 원고의 피고 C에 대한 청구는 피고 C가 전유부분인 AG호 소유를 위한 필요 대지권을 적법하게 확보함이 없이 필요 대지권에 해당하는 원고 지분 등을 점유사용함으로써 해당 면적에 대한 임료 상당의 부당이득을 얻고 있고, 원고에게 동액 상당의 손해를 입혔음을 전제로 한다.

- 2) 그러나 위 인정사실에 의하면, 원고는 적어도 2013. 1. 25.경부터 현재까지는 필요 대지권 면적인 49.70㎡을 초과하는 51.21㎡에 달하는 G 지분에 관한 임대차계약을 체결하고 이에 따른 토지 사용료를 지급하여 왔는바, 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 갖는 권리로서 반드시 대지에 대한 소유권과 같은 물권에 한정되는 것은 아니고 등기가 되지 않는 채권적 토지사용권도 포함되는 이상(대법원 2011. 9. 8. 선고 2010다15158 판결 참조), 위 기간 동안 피고 C에게 대지사용권이 존재하지 아니함을 전제로 한 원고의 주장은 받아들일 수 없다.
- 3) 나아가 2011. 6. 16.부터 2013. 1. 24.까지의 기간에 대해서 보면, 위에서 본 바와 같이 원고는 이 기간에 대해서 AG호의 전소유자인 AI을 상대로 이 사건과 동일한 취지로 원고 지분의 점유사용으로 인한 부당이득반환청구의 소를 제기하여 화해권고결정에서 정해진 바에 따라 임료 상당의 부당이득금을 수령한 것으로 보이므로, 위 기간에 대해서 피고 C의 원고 지분 점유사용으로 인한 손해가 별도로 발생한 것으로 보기 어렵다.
- 4) 따라서 원고의 피고 C에 대한 주장은 이유 없다.

#### **4. 원고의 피고 E에 대한 청구에 관한 판단**

##### **가. 부당이득반환의무의 발생**

1동의 건물의 구분소유자들이 당초 건물을 분양받을 당시의 대지 공유지분 비율대로 건물 대지를 공유하고 있는 경우 구분소유자들은 특별한 사정이 없는 한 대지에 대한 공유지분 비율에 관계없이 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 적법한 권원이 있으므로 구분소유자들 상호 간에는 대지 공유지분 비율의 차이를 이유로 부당이득반환을 구할 수 없으나, 건물의 구분소유자 아닌 자가 경매절차 등에서 대지의 공유지분만을 취득하게 되어 대지에 대한 공유지분은 있으나 대지를 전혀 사용·수익하지 못하고 있는 경우에는 다른 특별한 사정이 없는 한 대지 공유지분권에 기한 부당이득반환청구를 할 수 있다(대법원 2012. 5. 24. 선고 2010다108210 판결 참조). 이러한 경우 대지사용권이 없거나 부족한 전유부분의 소유자는 아무런 법률상 원인 없이 전유부분의 대지를 점유하고 있으므로 그 대지 중 그 소유인 전유부분의 대지권으로 등기되어야 할 지분에 상응하는 면적 중 부족한 면적에 대한 임료 상당의 부당이득을 얻고 있고, 원래 대지권으로 등기되어야 할 지분의

소유자는 동액 상당의 손해를 입고 있으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 대지사용권이 없거나 부족한 전유부분의 소유자는 대지권으로登記되어야 할 지분의 소유자에게 위 부당이득을 반환할 의무가 있다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다72779 판결, 대법원 1992. 6. 23. 선고 91다40177 판결, 대법원 2012. 12. 13. 선고 2012다26749 판결 등 참조).

앞서 본 바와 같이, 피고 E 소유의 X호의 필요 대지권은 47.80㎡이지만 실제 확보한 소유 대지권은 31.35㎡에 불과한 사실, 이 사건 각 토지 지분 중 원고와 G의 지분을 제외한 나머지 토지 지분 전부는 이 사건 연립주택 개별 세대의 소유자들이 대지권 확보를 위해 취득한 사실, G은 자신의 지분 전부를 피고 C에게 AG호를 위한 대지권으로 임대한 사실이 각 인정되는바, 이러한 사실관계에 의하면 피고 E의 필요 대지권 부족분 전체 16.45(= 47.8 - 31.35)㎡가 일응 원고 지분에 포함되는 것으로 귀결되나, 원고는 위 피고에 대해서 원고 지분 중 8㎡ 부분에 대해서만 청구하고 있으므로, 위 피고는 원고에게 자신이 X호를 소유한 기간 동안 원고가 구하는 면적에 관한 임료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

#### 나. 부당이득반환의 범위

감정인 AK의 감정결과에 따라 피고 E이 X호를 소유한 기간 동안 원고 지분 중 원고가 구하는 해당 면적 8㎡에 대한 그 구체적인 부당이득반환의 범위를 계산하면 아래와 같다.

○ 기간 2015. 9. 4.부터 2019. 8. 5.까지

○ 원고 지분 중 8㎡에 대한 보증금이 없는 임료 상당액

- 2015. 9. 4.부터 2018. 9. 3.까지 총 1,035,000원(= 341,000원 + 346,000원 + 348,000원)

- 2018. 9. 4.부터 2019. 8. 5.까지 336일간 326,794원(= 355,000원 x 336/365) 중 원고가 구하는 325,000원

○ 합계 1,360,000원(1,035,000원 + 325,000원)

#### 다. 소결론

따라서, 피고 E은 원고에게 부당이득의 반환으로 1,360,000원 및 이에 대하여 원고의 지급최고의 뜻이 담긴 위 피고에 대한 소장부분 송달 다음날인 2019. 7. 19.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

## 5. 결 론

원고의 피고 D, E에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하고, 피고 C에 대한 청구는 이유 없이 이를 기각한다.

판사 박형순