

인천지방법원 2020. 6. 10 선고 2019가단9353 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이종건

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

변론 종결2020. 5. 20.

판결 선고2020. 6. 10.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 23,592,155원, 피고 C는 1,123,171원, 피고 D는 2,132,375원, 피고 E은

7,161,398원, 피고 F은 16,017원, 피고 G는 2,031,464원, 피고 H은 4,977,306원과 각 이에

대하여 피고 B은 2019. 5. 18.부터, 피고 C는 2019. 5. 4.부터, 피고 D는 2019. 5. 5.부터, 피고 E은

2019. 9. 20.부터, 피고 F은 2019. 5. 9.부터, 피고 G 2019. 9. 18.부터, 피고 H은 2019. 12.

11.부터 각 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 각 지급하고,

나. 2019. 4. 8.부터 피고 B, C, D, F의 인천 계양구 I 대 600.9m²에 관한 점유 종료일 또는 대지권

취득일 중 먼저 도래하는 날까지 피고 B은 월 415,609원, 피고 C는 월 80,021원, 피고 D는 월 87,512원, 피고 F은 월 80,084원의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 C, D, E, F, G, H에 대한 각 청구

가. 청구의 표시

별지 청구원인 기재와 같다(다만, 그 부당이득금 산정 내역은 별지 피고별 부당이득금 산정 내역 기재와 같다).

나. 적용법조

- 1) 피고 C, D, E, F, H : 민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항(자백간주에 의한 판결)
- 2) 피고 G: 민사소송법 제208조 제3항 제3호(공시송달에 의한 판결)

2. 피고 B에 대한 청구

가. 인정사실

- 1) 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)은 1985. 1.경 인천 계양구 I 대 600.9m²(이하 '이 사건 대지'라 한다)에 지상 3층 규모의 연립주택(이하 '이 사건 연립주택'이라 한다)을 신축·분양하였다. 피고 B은 이 사건 연립주택 중 2012. 6. 20. K호, 2012. 7. 31. L호, 2013. 4. 22. M호, 2016. 1. 26. N호,

2018. 4. 18. O호의 각 소유권을 취득하였다.

2) 한편 J은 이 사건 연립주택을 분양하기 위하여 1985. 1. 16. 이 사건 대지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, P, Q이 그 이전인 1984. 5. 17. 이 사건 대지에 관하여 마쳐져 있던 소유권이전의 가등기에 기하여 1985. 9. 26. 이 사건 대지 중 각 1/2 지분에 관하여 소유권이전의 본등기를 마침에 따라 J명의로의 소유권이전등기가 말소되었다.

3) 이후 P, Q은 이 사건 연립주택 전유부분의 일부 수분양자들에게 이 사건 대지 중 각 전유부분 면적에 상응하는 일부 대지 지분을 이전하였고, Q은 2006. 11. 10. 이 사건 대지에 관한 자신의 잔여 4011/12032 지분 중 2406.6/12032 지분을 원고에게 이전하였으며, P은 2007. 3. 9. 이 사건 대지에 관한 자신의 잔여 지분 전체인 4011/12032 지분을 원고에게 이전하여, 현재 원고는 이 사건 대지 중 6417.6/12032 지분을 소유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 청구원인에 대한 판단

1) 부당이득반환청구권의 발생 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 아무런 법률상 원인 없이 전유부분의 대지를 점유함에 따라 그 대지 중 그 소유인 전유부분의 대지권으로登記되어야 할 지분에 상응하는 면적에 대한 차임 상당의 부당이득을 얻고 있고, 위 대지권으로登記되어야 할 지분의 소유자는 동액 상당의 손해를 입고 있으므로, 다른 특별한 사정이 없는 한 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 위 지분의 소유자에게 위 부당이득을 반환할 의무가 있다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다72779, 72786 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 피고 B은 대지권등기 없이 이 사건 대지 위에 이 사건 연립주택 중 K호, L호, M호, N호, O호를 구분소유함으로써 이 사건 대지 중 각 전유부분의 대지권으로登記되어야 할 지분에 상응하는 면적을 점유·사용하고 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 대지의 6417.6/12032 지분 소유자인 원고에게 피고 B의 각 전유부분 소유권 취득일부터 그 전유부분 소유를 통한 이 사건 대지의 점유 종료일 또는 이 사건 대지에 관한 대지권 취득일 중 먼저 도래하는 날까지의 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득반환청구권의 범위 나아가 그 부당이득반환의 범위에 관하여 보건대, 갑 제1, 2, 9호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하면 피고 B이 소유하고 있는 이 사건 연립주택 전유부분의 대지권으로 등기되어야 할 지분은 각 전유부분 면적/전체 전유부분 면적 $736.53 \times$ 이미 등기된 대지권의 분모인 $1/601.6$ 인 사실, 이 사건 대지 전체의 차임은 2007. 2. 14.부터 2008. 2. 13.까지 연 28,242,000원 사실이 인정되고, 그 이후의 차임도 같은 액수이거나 최소한 위 연 차임을 상회할 것으로 추인되므로, 이에 따라 피고 B의 부당이득 기간에 해당하는 차임 상당의 부당이득금을 산정하면 별지 피고별 부당이득금 산정 내역 기재와 같다.

따라서 피고 B은 특별한 사정이 없는 한 원고에게, 2019. 4. 7.까지의 부당이득금으로 23,592,155원과 이에 대하여 이 사건 소장 부분 송달일 다음 날인 2019. 5. 18.부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있고, 그 이후의 부당이득금으로 2019. 4. 8.부터 피고 B의 이 사건 대지에 관한 점유 종료일 또는 대지권 취득일 중 먼저 도래하는 날까지 매월 415,609원을 지급할 의무가 있다.

다. 항변 등에 대한 판단

1) 분리처분금지 원칙의 위반 가) 피고 B의 주장

이 사건 연립주택은 1985. 1. 16. 이미 집합건물로 완공되어 그 등기가 이루어졌으므로, 그 이후에 이루어진 이 사건 대지만의 분리처분은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조를 위반하여 무효이고, 전유부분의 소유권을 적법하게 취득한 피고 B은 당연히 그 대지권 또한 취득하였다.

나) 판단

살피건대, 1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정된 집합건물법 제20조는 '구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다(제1항). 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다(제2항).'라고 규정하고 있고, 집합건물법 부칙 제1조는 '이 법은 공포 후 1년이 경과한 날로부터 시행한다.', 제4조는 '이 법 시행 당시 현존하는 전유부분과 이에 대한 대지사용권에 관한 제20조 내지 제22조의 규정은 이 법의 시행일로부터 2년이 경과한 날로부터 적용한다.'고 규정하고

있다. 위 각 규정에 의하면, 집합건물법 부칙 제4조에 따라 집합건물법 제20조의 규정이 적용되기 전에 구분소유자가 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분하는 것은 유효하고, 그 경우에는 집합건물법 제20조가 적용된 이후에도 그 전유부분과 대지사용권을 각각 처분하는 것이 전유부분과 대지사용권의 일체성에 위배되어 무효라고 할 수 없다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다72779, 72786 판결, 대법원 2016. 5. 12. 선고 2015다72712 판결 등 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 집합건물법 제20조는 같은 법 부칙 제4조, 제1조에 따라 그 시행일인 1985. 4. 10.부터 2년이 경과한 1987. 4. 10.부터 적용되는데, P, Q은 그 이전인 1984. 5. 17. 이 사건 연립주택을 제외하고 이 사건 대지에 관하여만 소유권이전등기를 마쳤고, 이에 따라 1985. 9. 26. 이 사건 대지에 관한 소유권이전등기를 마쳤으므로, 그 소유권이전등기는 집합건물법의 전유부분과 대지사용권 분리금지원칙을 위반한 것이라고 할 수 없다. 따라서 P, Q은 이 사건 대지 지분만의 소유권을 적법하게 취득한 후 이를 전유부분과 별도로 자유롭게 처분할 수 있고, 원고의 소유권 취득 또한 유효하므로, 이와 다른 전제에 선 피고 B의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

2) 점유취득시효의 완성 가) 피고 B의 주장

피고 B과 그 각 전유부분의 전 소유자들은 20년 이상 소유의 의사로 평온·공연하게 이 사건 대지를 점유하여 이 사건 대지 중 각 전유부분의 대지권 지분을 시효취득하였다.

나) 판단

피고 B의 취득시효 완성 주장에 대하여 원고는 이 사건 대지에 대한 피고 B의 점유는 자주점유에 해당하지 아니한다고 주장하고 있으므로, 먼저 피고 B이 소유의 의사로 이 사건 대지를 점유하였는지에 관하여 본다. 살피건대, 위 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 이 사건 연립주택은 1985. 1.경 이미 완공되어 분양과 입주가 시작되었는데, 당시는 아직 집합건물법이 시행되기 전이어서 대지 지분을 포함하는 완벽한 전유부분의 취득을 위해서는 전유부분과 대지에 관하여 각각 별도의 소유권이전등기 절차가 필요하였고, 실제로 이 사건 연립주택의 일부 수분양자들은 1985. 9. 26. 각 전유부분에 상응하는 이 사건 대지 지분을 매수하여 그 소유권이전등기를 마쳤음에도, 피고 B과 그 전 소유자들은 모두 구분소유의 대상인 이 사건 연립주택 각 전유부분에 관하여만 소유권보존등기 또는

소유권이전등기를 마쳤을 뿐 대지의 지분에 관하여는 소유권이전등기를 넘겨받지 아니한 점, ② 피고 B은 이 사건 연립주택 중 L호, K호의 소유권을 경매절차에서 취득하였는바, 그 경매과정에서 이 사건 대지와 연립주택의 소유자가 다르다는 사실을 인지하였을 것으로 보이는 점, ③ 피고 B은 현재까지 원고 등 이 사건 대지의 소유자들에게 그 대지 지분에 관한 소유권의 이전을 요구한 바 없고, 이 사건 대지 지분에 관한 재산세 등을 납부하지도 아니한 것으로 보이는 점에 비추어 보면, 피고 B은 이 사건 연립주택의 각 전유부분 소유를 통해 이 사건 대지를 점유하면서 이 사건 대지의 진정한 소유자라면 당연히 취했을 것으로 보이는 행동을 취하지 아니하는 등 외형적·객관적으로 보아 이 사건 대지를 타인의 소유권을 배척하고 점유할 의사를 가지고 있지 아니하였다고 할 것이고, 이 사건 연립주택 분양 당시 건물과 함께 그 대지까지도 분양되었다고 보기 어려운 이상 이 사건 연립주택 전유부분의 수분양자들이나 그 승계인인 피고 B은 이 사건 대지에 대한 점유 개시 당시 소유권 취득의 원인이 될 수 있는 법률행위 기타 법률요건 없이 그와 같은 법률요건이 없다는 사실을 잘 알면서 이 사건 대지를 무단점유한 것이라고 봄이 상당하므로, 이로써 피고 B의 이 사건 대지에 대한 자유점유 추정은 깨어졌다고 할 것이다.

따라서 피고 B이 이 사건 대지를 소유의 의사로 점유하였다고 할 수 없는 이상, 이를 전제로 한 피고 B의 취득시효 완성 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

3) 대지권의 취득 가) 피고 B의 주장

이 사건 연립주택의 분양 당시 M호의 소유자이자 점유자이던 R는 이 사건 대지 중 80.2/601.6 지분을 명시적으로 취득하였고 피고 B이 이를 승계하였으며, 피고 B은 이후 이 사건 대지 중 40.1/601.6 지분을 추가로 취득하여 그 전유부분에 대한 대지 지분을 보유하고 있다.

나) 판단

살피건대, 갑 제3 내지 6호증, 을가 제1 내지 3호증의 각 기재에 의하면, R는 이 사건 연립주택 중 S호, T호의 수분양자로, 1985. 1. 16. 이 사건 대지 중 각 40.1/601.6 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤는데, 당시 등기부등본에 R의 주소가 이 사건 연립주택 M호로 등재된 사실, R는 같은 날 이 사건 연립주택 중 M호에 관하여 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 마친 사실, 한편 피고 B은 2015. 3. 5. 이 사건 대지 중 40.1/601.6 지분에 관하여 소유권이전등기를

마친 사실이 인정된다.

그러나 한편 위각 증거와 갑 제7, 8호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, R 명의의 이 사건 연립주택 M호에 관한 소유권이전청구권가등기는 그에 기한 소유권이전등기가 이루어지지 아니한 채 1985. 3.경 말소된 사실, 피고 B은 U으로부터 이 사건 연립주택 V호를 매수하여 2015. 3. 5. 그 소유권이전등기를 마치면서, 같은 날 U이 보유하고 있던 이 사건 대지 중 40.1/601.6 지분에 관하여 소유권이전등기를 마친 사실이 인정되는바, 이에 비추어 보면 R는 이 사건 연립주택 중 M호의 소유권을 취득한 바 없어 R가 소유한 이 사건 대지 중 각 40.1/601.6 지분은 이 사건 연립주택 S호, T호의 대지권일 뿐 피고 B이 취득한 M호의 대지권이라고 할 수 없고, 피고 B이 2015. 3. 5. 취득한 이 사건 대지 중 40.1/601.6 지분은 이 사건 연립주택 V호의 대지권일 뿐 원고가 이 사건에서 부당이득 반환을 구하고 있는 이 사건 연립주택 중 M호, L호, N호, K호, O호의 대지권이라고 할 수 없으므로, 피고 B의 위 주장도 받아들이지 아니한다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 각 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사강인혜

별지