

서울중앙지방법원 2015. 4. 30 선고 2013가합552714(본소), 2015가합517913(반소) 판결
[토지사용료 청구의 소 · 소유권이전등기]

전 문

원고(반소피고)A

소송대리인 변호사 조은형

피고(반소원고)1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. E

5. F

피고(반소원고)들의 소송대리인 법무법인 나라

담당변호사 전승진

피고1. G

2. H

3. I

4. J

5. K

6. L

7. M

8. N

9. O

10. P

11. 주식회사 Q

12. R

피고 11, 12의 소송대리인 법무법인 민

담당변호사 송재원

13. S

14. T

15. U

16. V

17. 주식회사 W(변경전 상호 주식회사 X)

18. Y

19. Z

20. AA

21. AB

22. AC

23. AD

24. AE

25. AF

26. AG

27. AH

28. AI

29. AJ

30. AK

31. AL

피고 15, 16, 18, 19, 22, 26, 27, 28, 31의 소송대리인 법무법인(유) 화우

담당변호사 박형배

32. AM

피고 21, 29, 32의 소송대리인 법무법인 호수

담당변호사 김익성

33. AN

피고 33의 소송대리인 법무법인 나라

담당변호사 전승진

변론 종결 2015. 4. 16.

판결 선고 2015. 4. 30.

주 문

1. 피고(반소원고)들 및 피고들은 원고(반소피고)에게 별지 1. 목록 인용금액란 기재 각 금원 및 위 각 금원에 대하여 별지 1. 목록 지연손해금 기산일란 기재 각 일자부터 각 2015. 4. 30.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소청구와 피고(반소원고)들의 반소청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 AA, AB, AC, AJ, AM 사이에 생긴 부분의 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 위 피고들이 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분은 본소 및 반소를 통틀어 피고(반소원고)들이 부담하며, 원고(반소피고)와 피고 G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, 주식회사 Q, R, S, T, U, V, 주식회사 W, Y, Z, AD, AE, AF, AG, AH, AI, AK, AL, AN 사이에 생긴 부분은 위 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고)들 및 피고들은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 1. 목록

청구금액란 기재 각 금원 및 위 각 금원에 대하여 이 사건 소장부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 지급하라.

반소: 원고는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다. 다만 이들을 통틀어 지칭할 때에는 '반소원고들'이라 한다)에게 별지 2. 목록 기재 각 토지에 관하여 수원지방법원 안양등기소 2001. 3. 22. 접수 제24987호로 마친 각 소유권이전등기의 말소등기절차를 이행하라.

이 유

1. 인정사실

가. 토지에 대한 원고 명의의 소유권이전등기 경위

1) 주식회사 AO(이하 'AO'이라 한다)은 1995. 7. 26. 한국토지공사로부터 별지 2. 목록 기재 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)를 환매특약부로 매수하여 1996. 12. 24. 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 그 후 AO이 취득세 등 지방세를 체납하자, 안양시 동안구청은 한국자산관리공사에 이 사건 토지를 공매처분하도록 위임하였다. 피고 G, H, M과 AP, AQ(이하 'G 등'이라 한다)은 2001. 3. 22. 위 공매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 대금을 완납하고 그 소유권이전등기를 마친 후, 2011. 3. 22. 원고에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

3) G 등이 이 사건 토지를 낙찰받을 당시 이 사건 토지에 지하 5층, 지상 6층 규모로 근린생활시설 및 업무시설 용도의 별지 4. 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하고 있었다.

나. 이 사건 건물의 신축 경위

1) AO은 이 사건 건물을 신축하기 위하여 1996. 7. 19. 안양시장으로부터 건축허가를 받아 주식회사 AR에 그 신축공사를 도급하였으나, 주식회사 AR은 지질조사 그 밖의 공사준비완료 단계에서 비용을 정산하고 1996. 12. 18. 위 도급계약을 해제하였다.

2) 그 후 주식회사 AS(이하 'AS'이라 한다)이 AO로부터 이 사건 건물의 신축공사를 대금

13,201,595,000원에 도급받아 이 사건 건물의 신축공사를 진행하던 중 AS의 사정으로 1998. 3.경 지상 1층 콘크리트 골조가 완성된 상태에서 공사가 중단되었다.

3) AO은 이 사건 건물의 공사 재개가 어려워지자 1999. 3.경 AT 주식회사(후에 AU 주식회사로 상호가 변경되었다. 이하 'AU'이라 한다)에 대금을 23억 원으로 정하여 이 사건 건물을 양도하고 건축주 명의를 이전해 주었다.

4) AU은 1999. 3. 18.경 주식회사 AV에 도급을 주어 이 사건 건물의 신축공사를 재개하였는데, 주식회사 AV은 이 사건 건물 2층 슬래브형틀 마무리 작업까지 하고 1999. 9.경 공사를 중단하였다. 그 후 AU은 2000. 9.경 AO의 채권자들인 AW, AX, AY에게 이 사건 건물을 대금 36억 7,500만 원에 양도하고, 2000. 11. 1. 건축주 명의를 이전해주었으며, 주식회사 AZ(이하 'AZ'이라 한다)은 AW, AX, AY으로부터 이 사건 건물의 신축공사를 공사대금 60억 원으로 정하여 도급받아 공사를 재개하였다.

5) AW, AX, AY은 AZ에 이 사건 건물의 공사비를 지급하지 못하여 2001. 5. 24. 이 사건 건물의 건축주 명의를 AZ에 이전하였고, AZ은 2001. 6. 4. 이 사건 건물을 완성하여 사용승인을 받았으며, 2001. 6. 28. 이 사건 건물을 일반건축물에서 집합건물로 변경한 후 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고들의 이 사건 건물 중 그 소유의 전유부분 취득 경위

1) AZ은 2001. 8. 13.부터 별지 3. 피고별 청구내역 상세 목록 기재와 같이 이 사건 건물 중 일부 건물 부분에 대한 소유권이전등기를 마쳤다. 또한 이 사건 건물 중 일부 부분이 경매절차에 들어가 경매절차에서 낙찰받은 사람들 명의로 소유권이전등기가 되었다.

2) 그 후 이 사건 건물 각 호수의 소유권변동 및 소유지분은 별지 3. 피고별 청구내역 상세 목록의 성명란 및 기간란 기재와 같고, 이 사건 건물 각 호수의 면적은 별지 3. 피고별 청구내역 상세 목록의 면적란 기재와 같다.

[인정근거] 아래 기재된 피고들을 제외한 나머지 피고들에 대하여: 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7호증, 을다 제1호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지
피고 AD, AE, AF, AK에 대하여: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항, 제1항)

2. 본소 청구원인에 관한 판단

가. 부당이득반환청구권의 발생

1) 토지의 점유로 인한 부당이득 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로써 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 인하여 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 한다(대법원 1998. 5. 8. 선고 98다2389 판결 등 참조).

위 인정사실에 의하면, 이 사건 건물 중 자신들 명의로 등기된 전유부분을 구분소유함으로써 자신들이 소유한 부분의 비율만큼 이 사건 토지를 점유하였거나 점유하고 있는 피고들은 법률상 원인 없이 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고, 이로 인하여 이 사건 토지 소유자인 원고에게 동액 상당의 손해를 입혔다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 이 사건 토지의 차임 중 자신들이 점유하였거나 점유하고 있는 기간 동안 자신의 소유부분의 지분비율로 계산한 금원 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 원고가 이 사건 토지의 소유자가 아니라는 주장에 대한 판단 가) 피고 주식회사 B(이하 'B'이라고만 한다), C, D, E, 주식회사 Q(이하 'Q'이라고만 한다), R, F, AN의 주장
주식회사 AO(이하 'AO'이라 한다)은 이 사건 건물을 신축하여 이 사건 건물에 관한 구분소유권이 성립할 당시 이 사건 토지의 소유자였으므로, 집합건물인 이 사건 건물의 전유부분 소유를 위한 대지사용권이 성립하였다. 그런데 원고는 이 사건 건물의 전유부분의 소유권과 분리하여 이 사건 토지의 소유권을 취득하였다. 집합건물의 대지사용권은 집합건물의 구분소유권과 분리하여 처분하지 못하므로, 원고의 이 사건 토지 소유권 취득은 무효이다. 따라서 원고는 이 사건 토지의 소유자가 아니므로, 위 피고들에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.

나) 관련 법리

집합건물의 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서 그 성립을 위해서는 집합건물의 존재와 구분소유자가 전유부분 소유를 위하여 당해 대지를 사용할 수 있는 권리를 보유하는 것을 요건으로 한다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다73090 판결 등 참조).

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조 제2항 본문은

"구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다."라고 정하고 있다. 이는 위와 같은 집합건물의 대지사용권 성립요건을 갖추어 집합건물의 전유부분의 사용을 위한 대지사용권이 존재하는 경우 이를 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다는 취지이지, 대지사용권이 성립하지 않았는데도 집합건물의 전유부분을 집합건물이 건축되어 있는 대지와 별도로 처분하는 것까지 금지하는 것은 아니라고 할 것이다.

다) 인정사실

(1) 이 사건 건물은 지하 5층, 지상 6층의 근린생활시설 및 업무시설인데, 건축허가 당시 지하 5층은 기계실·전기실로, 지하 4층부터 지하 2층까지는 주차장으로, 지하 1층은 근린생활시설(일반음식점) 및 주차장 용도로 허가받아, 건축물대장에 지하 5층은 기계실·전기실·부속실로, 지하 4층부터 지하 2층까지는 주차장으로, 지하 1층은 근린생활시설(일반음식점)로 등재되었다.

(2) 실제로 이 사건 건물의 지하 1층은 사우나시설로 이용되고 있으며, AO이 1999. 3.경 AU에 이 사건 건물을 양도할 당시 지상 1층의 콘크리트골조 공사를 마친 상태였다.

(3) G 등이 이 사건 토지를 낙찰받을 당시 이 사건 건물 신축공사의 공정률은 90% 정도였다.

(4) 한편 AO은 1996. 12. 24. 자신의 이름으로 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마치면서 1996. 12. 24. 이 사건 토지에 관하여 AS에 채권최고액 54억 원, 근저당권자를 AS으로 하는 근저당권설정등기와 이 사건 토지 중 1필지인 안양시 동안구 BA 대 595m²에 관하여 존속기간 30년, 지상권자를 AS으로 하는 지상권설정등기를 마쳤다.

(5) 위 각 근저당권설정등기와 지상권설정등기는 2001. 3. 22. 이 사건 토지가 공매처분되면서 해지되어 말소되었다.

[인정근거] 갑 제1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

라) 판단

위에서 본 사실에 의하면, AO이 이 사건 건물을 양도할 당시 지상 1층 부분의 콘크리트골조 공사만 한 채 벽이나 지붕 등이 설치되지 않았더라도, 지하층 부분만으로도 구분소유권의 대상이 될 수 있는 구조라는 점에서 이 사건 건물은 미완성 상태이기는 하지만 독립된 건물로서의 요건을 갖추었다고 볼 수 있다.

그러나 위에서 본 사실을 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, AO이 이 사건 건물을 양도할 당시 이 사건 건물이 독립된 건물로서의 요건을 갖추었다고 하더라도, 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물 중 구분소유의 목적이 되는 전유부분의 사용을 위한 대지사용권이 성립하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 위에서 본 바와 같이 이 사건 건물 양도 당시 이 사건 토지 중 일부에 이미 AS 명의의 지상권이 존재하고 있었던 이상, 이 사건 건물이 양도될 당시 독립된 건물의 요건을 갖추었고 AO이 이 사건 건물의 소유권을 원시취득하였다고 하더라도 위 지상권에 배치되는 관습상의 법정지상권이 성립될 여지는 없다.

② 대지에 대하여 저당권을 설정할 당시 저당권자를 위하여 동시에 지상권을 설정하여 주었다고 하더라도 저당권 설정 당시 이미 대지상에 건물을 소유하고 있고 건물을 철거하기로 하는 등 특별한 사유가 없으며, 저당권의 실행으로 그 지상권도 소멸한 경우에는 건물을 위한 법정지상권이 발생하지 않는다고 할 수 없다(대법원 1991. 10. 11. 선고 91다23462 판결, 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다97871 판결, 대법원 2013. 10. 17. 선고 2013다51100 판결 등 참조). 설령 AS 명의의 위 지상권이 본래 지상권의 목적인 이 사건 토지를 사용하기 위한 것이 아니라 위 근저당권의 실효성을 확보하기 위한 담보 목적으로 설정된 것이라고 하더라도, 토지에 관하여 저당권을 취득함과 아울러 그 저당권이 실행될 때까지 제3자가 용익권을 취득하거나 목적 토지의 담보가치를 하락시키는 침해행위를 하는 것을 배제함으로써 저당 부동산의 담보가치를 확보하기 위한 지상권의 취득도 가능하다(대법원 2004. 3. 29.자 2003마1753 결정 참조). 한편 저당권은 피담보채권과 분리하여 양도하지 못하는 것이어서 저당권부 채권의 양도는 특별한 사정이 없는 한 저당권의 양도와 채권양도가 결합되어 행하여지는 것이므로, AS이 피담보채권을 양도하였다고 하더라도 그와 같은 사정만으로 위 근저당권이나 지상권이 소멸한다고 할 수 없다.

따라서 이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물 중 구분소유의 목적이 되는 전유부분의 사용을 위한 대지사용권이 성립하였음을 전제로 하는 위 피고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 자신의 명의로 등기된 전유부분의 실제 소유자가 아니라는 주장에 대한 판단 가) 피고 K의 주장

(1) 주장의 요지

이 사건 건물 중 피고 K 명의로 등기된 BB호 내지 BC호, BD호, BE호, BF호의 실제 소유자는 위 피고가 아니라 피고 G이므로, 실제 소유자가 아닌 위 피고는 원고에게 이 사건 토지 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 없다.

(2) 판단

위 피고의 주장사실을 인정할 증거가 없으므로, 위 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나) 피고 AB의 주장

(1) 주장의 요지

피고 AB는 AZ의 실질적 운영자인 BG이 위 피고의 인감도장이 필요하다고 하여 이를 빌려 주었는데, BG이 이를 임의로 이용하여 이 사건 건물 BH호 내지 BI호의 1/2지분에 관하여 위 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다. 위 피고는 이 사건 건물 중 자신 명의로 등기된 전유부분의 소유자가 아니므로, 원고에게 이 사건 토지 점유로 인한 부당이득을 반환할 의무가 없다.

(2) 판단

갑 제2호증의 24 내지 32의 각 기재에 의하면, 이 사건 건물 BH호 내지 BI호의 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2002. 2. 21. 접수 제22208호로 위 피고 명의의 각 소유권이전등기가 되었다가 2002. 4. 1. 합의해제를 원인으로 하여 위 각 소유권이전등기가 말소된 사실은 인정할 수 있다. 그러나 이러한 사실만으로 BG이 위 피고의 인감도장을 이용하여 이 사건 건물 BH호 내지 BI호에 관하여 임의로 위 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다는 위 피고의 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 위 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다) 피고 AC의 주장

(1) 주장의 요지

피고 AC은 이 사건 건물 BH호 내지 BI호에 관한 1/2 지분의 소유자로 등기되어 있었으나, 이는 피고 AC이 AZ에 대하여 가지는 대여금채권을 담보하기 위하여 피고 AC 명의의 소유권이전등기를 한 것에 불과하다. 피고 AC은 이 사건 건물 BH호 내지 BI호에 관한 1/2 지분의 소유자가 아니었으므로 원고의 부당이득반환청구에 응할 수 없다.

(2) 판단

갑 제2호증의 24 내지 32의 각 기재에 의하면, 이 사건 건물 BH호 내지 BI호의 1/2 지분에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2002. 2. 21. 접수 제22208호로 위 피고 명의의 각 소유권이전등기가 되었다가 2002. 4. 1. 합의해제를 원인으로 하여 위 각 소유권이전등기가 말소된 사실은 인정할 수 있다. 그러나 이러한 사실만으로 피고 AC이 소유자로 등기되어 있던 이 사건 건물 BH호 내지 BI호는 피고 AC이 담보를 위하여 소유권이전등기를 하였을 뿐 실제 소유자가 아니라는 위 피고의 주장사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라) 피고 AB, AJ, AM의 주장

(1) 주장의 요지

이 사건 건물 중 피고 AB, 명의로 소유권이전등기가 된 전유부분인 BH호 내지 BI호, 피고 AJ 명의로 소유권이전등기가 된 전유부분인 BJ호 내지 BK호의 실제 소유자는 AZ인데, AZ과 위 피고들의 명의신탁약정에 의하여 위 피고들 명의로 소유권이전등기가 되었다. 이 사건 건물 중 피고 AM 명의로 소유권이전등기가 된 전유부분인 BL호 내지 BM호의 실제 소유자는 AW인데, AW과 피고 AM의 명의신탁약정에 의하여 피고 AM 명의로 소유권이전등기가 되었다. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 명의신탁약정과 그에 기한 소유권이전등기는 무효이다. 따라서 위 피고들은 이 사건 건물 중 자신들 명의로 등기된 전유부분의 소유자가 아니므로, 원고에게 이 사건 토지 점유로 인한 차임 상당의 부당이득반환을 할 의무가 없다.

(2) 판단

갑 제2호증, 을다 제1, 2호증의 각 기재만으로는 위와 같이 피고 AB, AJ이 AZ과 명의신탁약정을 하거나 피고 AM이 AW과 명의신탁약정을 하였다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 부당이득반환의 범위

부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 통상 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것이다. 갑 제2, 6, 7호증의 각 기재, 감정인 BN의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2001. 6. 28.부터 2014. 9. 16.까지 이 사건 토지의 차임은 별지 5. 목록 연간임료란 기재(이는 별지 3. 피고별 청구내역 상세

목록 기재 결정단가에 이율을 곱한 값과 같다)와 같고, 이 사건 건물 중 피고들 전유부분의 면적, 소유기간은 위에서 본 바와 같다.

이러한 사실에 따라 피고들이 얻은 이 사건 토지 차임 상당의 부당이득을 계산하면 [그 계산식은 '해당기간 연간임료 × (각 호실의 면적 ÷ 이 사건 토지 면적 합계 1,785m²) × 각 호실에 대한 피고들의 소유지분 × (피고들이 각 호실을 소유한 일수 ÷ 365)'이다], 별지 3. 피고별 청구내역 상세 목록 청구금액란 기재 금원이 되고, 이를 피고별로 합하면 별지 1. 목록 청구금액란 기재와 같다. 따라서 피고들은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 별지 1. 목록 청구금액란 기재 각 금원 상당의 부당이득 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 본소에 대한 피고들의 주장 및 항변에 관한 판단

가. 원고가 이미 지료를 지급받았다는 항변에 대한 판단

1) 피고 AJ의 주장 원고는 경매절차에서 피고 AJ에 대한 차임 상당의 부당이득을 배당받았다. 이처럼 원고가 이미 차임 상당의 금원을 지급받은 이상, 피고 AJ은 다시 원고에게 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 없다.

2) 판단 위 피고의 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 피고의 이 부분 항변은 이유 없다.

나. 이 사건 토지 지료를 BO이 부담하기로 하였다는 주장에 대한 판단

1) 피고 G, I, J, H, K, L, P, M, O, N의 주장 위 피고들이 부담하는 이 사건 토지 지료는 원고의 남편인 BO이 부담하기로 하였으므로 위 피고들은 원고에게 이 사건 토지 지료 상당을 지급할 의무가 없다.

2) 판단 위 피고들의 주장사실을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 소멸시효 항변

1) 피고 Q, R, U, V, W, Y, Z, AA, AB, AC, AG, AH, AI, AJ, AL, AM의 주장 원고의 위 피고들에 대한 청구는 위 피고들이 원고 소유의 이 사건 토지를 불법점유하여 발생한 차임 상당의 손해배상을 구하는 것이고, 원고는 위 피고들이 이 사건 건물 중 전유부분을 소유함으로써 이 사건 토지를 불법점유하고 있다는 사실을 알고 있었다. 그런데 손해배상청구권의 소멸시효는 피해자가 손해의 발생사실을 안 날부터 3년이다. 따라서 원고의 위 피고들에 대한 손해배상청구권 중 이 사건 소

제기일부터 역산하여 3년이 지난 부분은 소멸시효가 완성하였다.

2) 원고의 위 피고들에 대한 청구권의 시효기간 가) 어떤 권리의 소멸시효기간이 얼마나 되는지에 관한 주장은 단순한 법률상의 주장에 불과하므로 변론주의의 적용대상이 되지 않고 법원이 직권으로 판단할 수 있다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2006다70929 판결 등 참조).

피고들이 이 사건 건물 중 일부 전유부분을 소유함으로써 권한 없이 이 사건 토지를 자신이 소유한 전유부분의 비율만큼 점유하는 행위는 위법한 행위로서 이 사건 토지 소유자인 원고에 대하여 불법행위가 성립할 여지가 있다. 그러나 불법행위가 성립한다고 하여 부당이득으로 인한 반환의무가 없다고 할 수 없고(대법원 1971. 12. 14. 71다6110 판결 등 참조), 원고는 이 사건 2014. 12. 4.자 준비서면 및 2015. 1. 12. 이 사건 제4차 변론기일에서 피고들에 대한 이 사건 청구가 피고들의 이 사건 토지 점유로 인한 차임 상당의 부당이득반환을 청구하는 것이라고 명확하게 밝히고 있다.

따라서 위에서 본 바와 같이 피고들의 원고에 대한 부당이득반환의무가 인정되는 이상 그 시효기간은 민법 제162조 제1항에 정한 10년이라 할 것이므로, 아래에서는 원고의 이 사건 소 제기가 피고들에 대한 부당이득반환청구권의 발생시점으로부터 10년의 소멸시효기간에 지났는지에 관하여 본다.

나) 한편 피고 AJ은 원고의 피고 AJ에 대한 청구는 토지 사용료를 구하는 것으로서 민법 제163조 제1항에서 정한 3년의 단기소멸시효가 적용된다는 취지로 주장한다.

그러나 위에서 본 바와 같이 원고의 의사는 피고들에 대한 부당이득반환을 청구하는 것이지 계약관계를 전제로 하는 것이 아니므로 위 단기소멸시효기간이 적용될 수 없으므로(대법원 1969. 10. 28. 선고 69다1247 판결 등 참조), 피고 AJ의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 피고 Q, R, U, V, W, Y, Z, AG, AH, AI, AL의 항변에 대한 판단 갑 제2호증의 각 기재에 의하면, 위 피고들의 이 사건 건물 중 자신들이 소유하는 전유부분의 총 소유기간은 아래 표와 같고, 원고가 2013. 11. 4. 이 사건 소를 제기한 사실은 기록상 분명하다.

1	Q	2010. 9. 1. ~ 2014. 9. 16.
2	R	2010. 6. 29. ~ 2010. 8. 31.
3	U	2009. 10. 14. ~ 2011. 4. 12.
4	V	2005. 9. 5. ~ 2011. 4. 12.
5	W	2005. 1. 17. ~ 2009. 6. 25.
6	Y	2006. 7. 4. ~ 2010. 10. 14.

1	Q	2010. 9. 1. ~ 2014. 9. 16.
7	Z	2006. 7. 4. ~ 2010. 10. 14.
8	AG	2006. 7. 4. ~ 2010. 10. 14.
9	AH	2006. 7. 4. ~ 2010. 10. 14.
10	AI	2006. 7. 4. ~ 2010. 10. 14.
11	AL	2005. 9. 1. ~ 2010. 10. 14.

원고의 위 피고들에 대한 부당이득반환청구권이 발생한 위 피고들의 전유부분 소유 시점은 원고의 소제기일부터 역산하더라도 10년 이내임이 역수상 분명하므로, 위 피고들의 소멸시효 항변은 이유 없다.

4) 피고 AA, AB, AC, AJ, AM의 항변에 대한 판단 갑 제2호증의 각 기재에 의하면, 위 피고들의 이 사건 건물 중 자신들이 소유하는 전유부분의 총 소유기간은 아래 표와 같고, 원고가 2013. 11. 4. 이 사건 소를 제기한 사실은 위에서 본 바와 같다.

1	AA	2001. 8. 31. ~ 2005. 9. 4.
2	AB	2002. 2. 21. ~ 2004. 6. 2.
3	AC	2002. 2. 21. ~ 2004. 6. 2.
4	AJ	2002. 2. 26. ~ 2004. 6. 2.
5	AM	2002. 4. 12. ~ 2009. 7. 16.

그러므로 원고의 위 피고들에 대한 부당이득반환청구권 중 위 피고들이 위 전유부분 소유권을 취득한 날부터 2003. 11. 3.까지 발생한 아래 표에 기재된 액수의 부당이득반환청구권은 원고의 이 사건 소 제기 이전에 이미 소멸시효가 완성하였다고 할 것이나, 2003. 11. 4. 이후의 차임 상당의 부당이득반환청구권은 이 사건 소 제기일부터 역산하여도 10년 이내임이 명백하다.

1	AA	BP	10,125,340	26,833,301
BQ	9,741,769			
BR	6,966,192			
2	AB	BH	1,333,240	31,694,869
BS	4,085,496			

1	AA	BP	10,125,340	26,833,301
BT	4,064,866			
BU	3,899,253			
BV	2,796,611			
BW	4,589,060			
BX	4,064,866			
BD	4,064,866			
BI	2,796,611			
3	AC	BY	1,333,240	31,694,869
BZ	4,085,496			
CA	4,064,866			
CB	3,899,253			
CC	2,796,611			
CD	4,589,060			
CE	4,064,866			
CF	4,064,866			
CG	2,796,611			
4	AJ	BJ	1,222,991	31,385,817
CH	4,055,594			
CI	4,035,114			
CJ	3,894,135			
CK	2,776,142			
CL	4,555,471			
BE	4,035,114			
BF	4,035,114			
BK	2,776,142			
5	AM	BL	2,283,670	58,606,182
CM	7,572,939			
CN	7,534,697			
CO	7,271,449			
CP	5,183,841			
CQ	8,506,351			
CR	7,534,697			
CS	7,534,697			

1	AA	BP	10,125,340	26,833,301
BM	5,183,841			

따라서 위 피고들의 소멸시효 항변은 위 인정범위 내에서 이유 있다.

라. 원고의 이 사건 건물 소유권 행사 방해로 지료 상당의 이익을 얻지 못하였다는 주장

1) 피고 B, C, D, E, 주식회사 Q, R, F, U, V, 주식회사 W, Y, Z, AA, AC, AG, AH, AI, AL, AN의 주장 원고는 이 사건 건물에 대한 경매절차에서 이 사건 건물을 철거하지 않겠다는 내용의 사실확인서를 제출하였다. 이처럼 원고는 이 사건 건물의 철거집행을 하지 않겠다는 의사표시를 하여 이 사건 건물을 강제철거할 권리가 없는데도 이 사건 건물에 '이 사건 건물은 곧 철거 예정이다.'라는 취지의 현수막을 설치하여 위 피고들은 자신들의 구분소유 목적물을 정상적으로 사용하지 못하였다. 이는 위 피고들이 이 사건 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻지 못한 특별한 사정에 해당하므로, 위 피고들은 원고에게 이 사건 토지 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 없다.

2) 인정사실 가) 원고는 이 사건 토지의 소유권을 취득한 후 서울서부지방법원에 당시 이 사건 건물 중 일부 전유부분의 소유자인 주식회사 AZ, AX, CT, CU, 피고 AA(이하 '종전 소송 피고들'이라 한다)를 상대로 건물철거, 대지인도 및 차임 상당의 손해배상 청구의 소[서울서부지방법원 2001가합2792, 6169(병합), 이하 '종전 소송'이라 한다]를 제기하였다.

나) 서울서부지방법원은 2003. 2. 28. 위 공매처분 당시 이 사건 건물의 공정률이 90%에 이르렀으므로 AX 외 2인이 이를 원시취득하였으나 이 사건 대지의 소유자는 주식회사 AO이었으므로 대지와 건물이 소유자를 달리하고 있었다는 이유로 이 사건 건물에 관한 관습상의 법정지상권의 성립을 부정하고, 원고의 건물철거 청구가 권리남용에 해당한다는 항변을 배척하면서 이 사건 건물 중 종전 소송 피고들 소유부분 건물의 철거 및 이 사건 토지의 인도청구를 인용하고, 원고의 차임 상당 손해배상 청구를 일부 인용하였다.

나) 원고는 2003. 11. 14. 위 판결의 금전 지급 부분에 대한 가집행 선고부 판결에 기하여 이 사건 건물 중 종전 소송 피고들 소유부분에 관하여 수원지방법원 CV로 강제경매개시결정을 받았다.

다) 그러나 위 강제경매절차에서 이 사건 건물에 관하여 철거 소송이 계속 중이라는 이유로

매각기일이 지정되지 아니하자, 원고는 2004. 6. 16. 경매법원에 '이 사건 건물은 집합건물로 된 큰 건물로서 철거할 수 없으므로 이를 철거하지 않기로 한다'는 취지의 사실확인서와 함께 매각기일지정신청서를 제출하였고, 그 후 매각기일이 지정되어 다시 강제경매절차가 진행되었다.

라) 원고는 2007. 12. 26.경 이 사건 건물에 " 대법원 2007다18843, 서울고등법원 2005나113197, 서울서부지원 2001가합2792 판결에 의해 본 건물 전체는 철거할 대상입니다. 선의적 피해자 발생을 방지코자 알려 드립니다."라는 내용의 현수막을 설치하였다.

[인정근거] 을나 제4호증, 을다 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

3) 판단 타인 소유의 토지 위에 권한 없이 건물을 소유하고 있는 자는 그 자체로서 특별한 사정이 없는 한 법률상 원인 없이 타인의 재산으로 토지의 차임에 상당하는 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 동액 상당의 손해를 주고 있다고 보아야 할 것이다(대법원 2007. 8. 23. 선고 2007다21856 판결 등 참조).

원고가 위 강제경매절차에서 이 사건 건물을 철거하지 않겠다는 사실확인서를 제출한 사실, 원고가 2007. 12. 26.경 이 사건 건물에 '이 사건 건물은 법원 판결에 의하여 철거될 예정이다.'라는 취지의 현수막을 설치한 사실은 위에서 본 바와 같다. 그러나 이러한 사실만으로 위 피고들이 원고의 위와 같은 현수막 설치로 인하여 이 사건 건물 중 자신이 구분소유한 부분을 제대로 이용하지 못하였다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

마. 선의의 점유자라는 항변

1) 피고 Q, R의 항변 위 피고들은 이 사건 건물 중 자신들이 구분소유한 호실을 매수할 당시 매도인이 소유권이전등기 이전에 대지사용권을 취득하게 해준다는 말을 믿고 위 호실을 매수하였다. 피고들은 선의의 점유자로서 과실수취권이 있으므로, 원고에게 이 사건 토지 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무가 없다.

2) 판단 민법 제201조 제1항은 "선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다."라고 규정하고 있는데, 여기서 선의의 점유자라 함은 과실수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다(대법원 2000. 3. 10. 선고

99다63350 판결 등 참조).

그런데 위 피고들은 이 사건 건물 중 자신들이 소유권을 취득한 호실에 대한 대지사용권이 없음을 알면서 위 호실을 취득하였음을 자인하고 있다. 따라서 위 피고들은 자신들에게 과실수취권이 있는 본권이 없음을 알면서 위 호실을 취득하였다고 할 것이므로, 위 피고들은 선의의 점유자가 아니다. 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다.

바. 원고의 부당이득반환청구가 신의칙에 반한다는 주장

1) 피고 U, V, Y, Z, AB, AC, AG, AH, AJ, AI, AL, AM의 주장 원고는 이 사건 건물을 철거하겠다는 취지의 현수막을 설치하고 자신 소유의 건물 내부를 부순 후 이를 그대로 방치하는 등 위 피고들이 이 사건 건물 중 자신들이 구분소유한 호실을 정상적으로 사용·수익하는 것을 방해하였다. 따라서 원고가 위 피고들에게 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득을 구하는 것은 신의칙상 허용될 수 없거나 제한되어야 한다.

2) 판단 민법상 신의성실의 원칙은 법률관계의 당사자가 상대방의 이익을 배려하여 형평에 어긋나거나 신뢰를 저버리는 내용 또는 방법으로 권리를 행사하거나 의무를 이행하여서는 아니 된다는 추상적 규범이다. 따라서 법률관계의 한쪽 당사자가 상대방에게 신의를 공여하였거나 객관적으로 보아 상대방이 신의를 가짐이 정당한 상태에 있음에도, 이러한 상대방의 신의에 반하여 권리를 행사하는 것이 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이른 경우에는, 신의성실의 원칙 위배를 이유로 그 일방의 권리행사를 부정할 수 있다(대법원 2002. 3. 15. 선고 2000다13856 판결 등 참조).

그러나 원고의 '이 사건 건물은 철거 예정이다.'라는 취지의 현수막 설치 등으로 피고들이 구분소유한 부분을 정상적으로 사용하지 못하였다는 점을 인정할 수 없음은 위에서 본 바와 같다. 설령 위 피고들이 주장하는 바와 같이 원고의 행위로 인하여 위 피고들이 이 사건 건물 중 자신들이 소유한 호실의 사용을 방해받았다고 하더라도 이러한 사정만으로 원고의 위 피고들에 대한 이 사건 토지의 점유로 인한 부당이득반환청구가 정의관념에 비추어 용인될 수 없는 정도의 상태에 이르렀다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

위 피고들의 이 부분 주장도 이유 없다.

사. 소결

따라서 피고들은 원고에게 별지 1. 목록 기재 인용금액란 기재 각 금원 및 위 각 금원에 대하여 각 소장부분 송달 다음날인 별지 1. 목록 지연손해금 기산일란 기재 각 일자부터 이 사건 판결선고일까지는 피고들이 이행의무의 존부와 그 범위에 관하여 항쟁함이 상당하다고 인정되므로 민법에 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법에 정한 연 20%의 각 비율에 의한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 반소에 관한 판단

가. 반소원고들의 주장

집합건물의 대지사용권은 집합건물의 전유부분과 분리하여 처분하지 못하는데, 원고는 집합건물의 전유부분과 별도로 이 사건 토지를 취득하였으므로, 원고 명의의 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기는 무효이다.

반소원고들은 대지소유권을 가진 집합건물의 건축주로부터 이 사건 건물 중 자신들 소유의 전유부분을 매수한 후 소유권이전등기를 마쳤다. 그런데 집합건물 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르므로, 반소원고들은 이 사건 토지에 대한 대지지분권 중 반소원고들의 전유부분에 해당하는 비율에 따라 대지지분에 관한 소유권을 함께 취득하였다. 반소원고들은 이 사건 토지의 공유자로서 이 사건 토지에 관한 보존행위를 할 수 있다. 따라서 원고는 반소원고들에게 이 사건 토지에 관하여 원고 명의의 소유권이전등기를 말소해주어야 할 의무가 있다.

나. 판단

이 사건 토지에 관하여 이 사건 건물 중 구분소유의 목적이 되는 전유부분의 사용을 위한 대지사용권이 성립하였다는 점을 인정할 수 없음은 위 2.가.2)라)항에서 본 바와 같다. 따라서 이를 전제로 하는 반소원고들의 반소청구는 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 나머지 본소청구와 반소원고들의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사전현정

판사진영현

판사류지미

별지