

서울중앙지방법원 2020. 11. 27 선고 2017가합544667(본소), 2018가합592151(반소),
2019가합536455(반소) 판결 [부당이득금반환 청구의 소 · 소유권이전등기 · 소유권이전등기]

재판경과

서울고등법원 2021. 11. 26 선고 2021나2002996(본소), 2021나2003005(반소) 판결
서울중앙지방법원 2020. 11. 27 선고 2017가합544667 판결

전문

원고(반소피고)A 주식회사

소송대리인 법무법인 로텍

담당변호사 김교문

피고1. 망 B의 소송수계인 C

2. D

3. E

소송대리인 법무법인 정담

담당변호사 김현수

4. 망 F의 소송수계인 G

5. H

6. I

7. 망 J의 소송수계인 K

8. 망 J의 소송수계인 L

피고(반소원고)9. M

10. N

11. O

소송대리인 법무법인 정담

담당변호사 김현수

변론 종결 2020. 5. 29.

판결 선고 2020. 11. 27.

주 문

1. 원고(반소피고)에게,

가. 피고 C는,

1) 4,146,652원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

2) P, Q, R, S, T과 공동하여,

가) 23,307,371원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

나) 2019. 3. 26.부터 피고 C가 별지1 목록 제1항 기재 부동산의 소유권을 상실하거나, 원고가 별지1 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 각 1,248.706/2,905지분의 소유권을 상실할 때까지 월 515,572원의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 D은 52,811,586원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을,

다. 피고 G은 U, V, W과 공동하여,

1) 36,563,055원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

2) 2019. 3. 26.부터 피고 G이 별지1 목록 제5항 기재 부동산의 소유권을 상실하거나, 원고가 별지1 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 각 1,248.706/2,905지분의 소유권을 상실할 때까지 월

432,758원의 비율로 계산한 돈을,

라. 피고 H는 10,384,342원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

마. 피고 I는 5,478,905원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을,

바. 피고 K, L은,

1) 각 794,846원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하되, 피고 L은 망 J로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 지급하고,

2) X, Y와 공동하여 3,405,510원 및 이에 대하여 2019. 6. 15.부터 2020. 11. 27.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

2. 원고(반소피고)는,

가. 피고(반소원고) M, N에게 별지1 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 각 26.895/2,620지분에 관하여 2012. 8. 20. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를,

나. 피고 E에게 별지1 목록 제8, 9항 기재 각 부동산 중 각 45.15/2,620지분에 관하여 2014. 11. 27. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 각 이행하라.

3. 원고(반소피고)의 피고 E에 대한 청구, 피고(반소원고) M, N, O에 대한 각 본소청구, 피고 D, C, G, H, I, K, L에 대한 나머지 청구 및 피고(반소원고)들의 나머지 반소청구를 모두 기각한다.

4. 소송비용 중 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 부분 중 1/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고 C가 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 D 사이에 생긴 부분 중 피고 D이 부담하며, 원고(반소피고)와 피고 E 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)가 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 G, H, I 사이에 생긴 부분 중 3/10은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고 G, H, I가 각 부담하며, 원고(반소피고)와 피고 K, L 사이에 생긴 부분 중 2/5은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고 K, L이 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) M, N, O 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 합하여

4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) M, N, O가 각 부담한다.

5. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소 청구취지

원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게,

가. 피고 C는 1) 5,652,005원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) P, Q, R, S, T과 공동하여 25,460,210원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 3) P, Q, R, S, T과 공동하여 2019. 3. 26.부터 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 702,646원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고 D은 52,811,586원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) M, N은, 1) 공동하여 47,628,171원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) 공동하여 2019. 3. 26.부터 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 702,646원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

라. 피고 E은 9,424,114원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

마. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) O는, 1) 17,102,108원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) 2019. 3. 26.부터 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산의 인도

완료일까지 월 589,746원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

바. 피고 G은 U, V, W와 공동하여 1) 49,832,435원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2) 2019. 3. 26.부터 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 589,746원의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

사. 피고 H는 14,153,475원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

아. 피고 I는 7,466,969원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

자. 피고 K, L은, 1) 각 1,083,358원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하되, 피고 L은 망 J로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 지급하고, 2) X, Y와 공동하여 4,641,670원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 3) X, Y와 공동하여 2019. 3. 26.부터 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산의 인도 완료일까지 월 589,746원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 피고 M, N의 반소 청구취지

원고는 피고 M, N에게 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산 중 각 78.48/2,905지분에 관하여 2012. 8. 20. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 각 지분 소유권이전등기절차를 이행하라.

3. 피고 O의 반소 청구취지

원고는 피고 E에게 별지1 목록 제8 내지 10항 기재 각 부동산 중 각 65.87/2,905 지분에 관하여 2014. 11. 27. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.

이 유

1. 기초사실

가. 토지의 소유관계 변동 및 건물의 건축 경위

1) 분할 전 서울 동작구 Z 답 2,575m²(이하 '분할 전 Z 토지'라 한다), AA 답 2,655m²(이하 '분할 전 AA 토지'라 한다) 및 AB 답 555m²(이하 '분할 전 AB 토지'라 하고, 위 분할 전 Z, AA, AB 토지를 통칭할 때는 '분할 전 각 토지'라 한다)는 1981. 7.경 AC 주식회사(이하 'AC'이라 한다)가 2,569.5/5,785지분을, 주식회사 AD(이하 'AD'이라 한다)이 나머지 3,215.5/5,785지분을 각 공유하고 있었다. AC과 AD은 1981. 9. 21. 분할 전 각 토지 중 각자의 지분에 해당하는 면적만큼의 토지 위에, AD이 'AE연립'이라는 명칭의 연립주택(이하 'AE연립'이라 한다) AF동, AG동, 노인정 및 상가를, AC이 AE연립 AH동, AI동 및 관리사무소를 각 건축하는 내용의 건축허가를 받았다.

2) AJ는 1981. 10. 22. 분할 전 각 토지 중 AD 소유의 지분에 관하여 소유권이전청구권가등기를 마쳐 두었다가, AD의 부도로 인하여 공사가 중단되자 1981. 12. 21. 위 가등기에 기한 본등기를 마쳤다. 그 후 1983.경 분할 전 각 토지 위에는 AE연립 4개동이 건축되었는데, 당초 AE연립을 위한 부대시설로 계획되었던 노인정 및 상가는 AD의 부도로 인하여 그 부지 소유권이 AJ에게 귀속되는 바람에 결국 건립되지 못하게 되었다.

3) AJ와 AC은 1984. 4. 7.경 분할 전 각 토지를 7필지로 분할하여 각자 단독으로 그 일부씩을 소유하기로 약정한 다음, 이에 따라 이를 양분하여 위치가 특정된 각자의 몫으로 사실상 단독소유하여 오다가 1998. 11. 19. 종래 자신들이 사실상 단독소유하여 오던 분할선을 기준으로 하여, ① 분할 전 Z 토지를 별지1 목록 제8항 기재 부동산(이하 '이 사건 Z 토지'라 한다) 및 서울시 동작구 AK 답 1,116m²(이하 'AK 토지'라 한다)의 2필지로, ② 분할 전 AA 토지를 별지1 목록 제9항 기재 부동산(이하 '이 사건 AA 토지'라 한다), 위 AL 답 1,184m²(이하 'AL 토지'라 한다) 및 AM 답 310m²(이하 'AM 토지'라 한다)의 3필지로, ③ 분할 전 AB 토지를 별지1 목록 제10항 기재 부동산(이하 '이 사건 AB 토지'라 하고, 이 사건 Z 내지 3 토지를 통칭할 때는 '이 사건 각 토지'라 한다) 및 위 AN 답 270m²(이하 'AN 토지'라 한다)의 2필지로 각 분할하였고, 그 후 AJ는 이 사건 각

토지 및 AM 토지의 4필지에 관하여 공유물분할합의 또는 확정판결을 원인으로 하여 결국 AJ 단독 명의의 소유권이전등기를 마쳤으며, 이로 인하여 AE연립 AF동 및 AG동은 이 사건 Z, AA 토지 지상에 위치하게 되었다.

4) AO 주식회사(이하 'AO'라 한다)는 2007. 4. 19. AJ로부터 이 사건 각 토지 중 각 2,299.81/2,905지분(이하 '이 사건 각 토지 중 각 지분'이라 한다)에 관하여 2007. 4. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 주식회사 AP(이하 'AP'이라 한다)은 같은 날 AO로부터 이 사건 각 토지 중 각 지분에 관하여 같은 날 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. AO는 2009. 11. 12. AP으로부터 이 사건 각 토지 중 각 지분에 관하여 같은 날 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. AQ 주식회사(이하 'AQ'이라 한다)는 2009. 11. 12. AO로부터 이 사건 각 토지 중 각 지분을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다.

5) AR 주식회사(이하 'AR'이라 한다)는 2010. 12. 24. AQ으로부터 이 사건 각 토지 중 각 지분에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 같은 날 AR으로부터 이 사건 각 토지 중 각 지분에 관하여 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AR은 2012. 12. 20. 원고로부터 이 사건 각 토지 중 605.44/2,905지분에 관하여 2015. 12. 18. 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. AR은 2012. 12. 27. 원고로부터 이 사건 각 토지 중 222.83/2,905지분에 관하여 같은 날 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. AR은 2014. 1. 6. 원고로부터 이 사건 각 토지 중 1,273.93/2,905지분에 관하여 같은 날 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 2014. 1. 6. AR으로부터 이 사건 각 토지 중 1,208.06/2,905지분에 관하여 같은 날 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후, 2015. 4. 1. 위 1,208.06/2,905지분을 1,129.578/2,905지분으로 바꾸는 신탁등기의 변경등기를 마쳤다. AR은 2015. 4. 1. 원고로부터 이 사건 각 토지 중 78.482/2,905지분에 관하여 2015. 3. 31. 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이로써 원고의 이 사건 각 토지의 지분은 2015. 4. 1.경 1,248.706/2,905지분(= 2,299.81/2,905지분 - 605.44/2,905지분 - 222.83/2,905지분 - 1,273.93/2,905지분 + 1,129.578/2,905지분 - 78.482/2,905지분)이 되었다.

나. AE연립 전유부분의 소유권 변동내역

1) B은 1989. 8. 16. AS으로부터 별지1 목록 제1항 기재 부동산(이하 '이 사건 제1 건물'이라 한다)에 관하여 1989. 8. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제1 건물을 위한 대지사용권을 취득하지 못하였다. B은 2015. 10. 14. 사망하였고, 상속인으로 P, Q, R, S, T, 피고 C가 있고, 위 상속인들의 법정상속분은 각 1/6이다.

2) 피고 D은 2007. 10. 5. AT으로부터 별지1 목록 제2항 기재 부동산(이하 '이 사건 제2 건물'이라 한다)에 관하여 2007. 9. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제2 건물을 위한 대지사용권을 취득하지 못하였다. 피고 D은 2018. 5. 21. AU에게 이 사건 제2 건물을 매도하고, 2018. 5. 25. 위 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) AV은 1993. 2. 15. AW으로부터 별지1 목록 제3항 기재 부동산(이하 '이 사건 제3 건물'이라 한다)에 관하여 1993. 1. 5. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제3 건물에 관한 대지사용권을 취득하지 못하였다. AJ는 1995. 4.경 서울지방법원에 AV에 대한 채권을 피보전권리로 하여 이 사건 제3 건물에 관하여 부동산가압류를 신청하였고(95카단27944호), 위 법원은 1995. 4. 15. 위 신청에 따라 부동산가압류결정을 하여, 이 사건 제3 건물에 관한 가압류등기가 1995. 4. 20. 마쳐졌다(이하 위 가압류결정을 '이 사건 제1 가압류'라 하고, 위 가압류등기를 '이 사건 제1 가압류등기'라 한다). AO는 2007. 11. 26. AV으로부터 이 사건 제3 건물에 관하여 2007. 11. 12. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, AP은 2007. 11. 26. AO로부터 이 사건 제3 건물을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AO는 2009. 11. 12. AP으로부터 이 사건 제3 건물에 관하여 같은 날 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, AQ은 같은 날 AO로부터 이 사건 제3 건물을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AR은 2010. 12. 24. AQ으로부터 이 사건 제3 건물에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 같은 날 AR으로부터 이 사건 제3 건물을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AJ는 2011. 1.경 서울중앙지방법원에 이 사건 제3 건물에 관하여 위 가압류에 기하여 강제경매개시신청을 하였고(AX), 위 법원은 2011. 2. 8. 강제경매개시결정을 하였다(이하 '이 사건 제1 강제경매절차'라 한다). 피고 M, N은 2012. 8. 20. 이 사건 제1 강제경매절차에서 이 사건 제3 건물 중 각 1/2 지분을 낙찰받고, 2012. 8. 21. 소유권이전등기를

마쳤다.

4) AS은 1989. 8. 7. AY, AZ, BA, BB, BC으로부터 별지1 목록 제4항 기재 부동산(이하 '이 사건 제4 건물'이라 한다) 중 각 1/5지분에 관하여 1986. 6. 23. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제4 건물을 위한 대지사용권을 취득하지 못하였다. AJ는 1989. 8.경 서울지방법원 남부지원에 AS에 대한 채권을 피보전권리로 하여 이 사건 제4 건물에 관하여 부동산가압류를 신청하였고(89카10724호), 위 법원은 1989. 8. 14. 위 신청에 따라 부동산가압류결정을 하여, 이 사건 제4 건물에 관한 가압류등기가 같은 날 마쳐졌다(이하 위 가압류결정을 '이 사건 제2 가압류'라 하고, 위 가압류등기를 '이 사건 제2 가압류등기'라 한다). BD은 2002. 6. 7. AS으로부터 이 사건 제4 건물에 관하여 2002. 6. 4. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, AO는 2007. 9. 17. BD으로부터 2007. 9. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, AP은 2007. 9. 17. AO로부터 이 사건 제4 건물을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AO는 2009. 11. 12. AP으로부터 이 사건 제4 건물에 관하여 같은 날 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, AQ은 같은 날 AO로부터 이 사건 제4 건물을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AR은 2010. 12. 24. AQ으로부터 이 사건 제4 건물에 관하여 같은 날 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 원고는 같은 날 AR으로부터 이 사건 제4 건물을 신탁받고 소유권이전등기를 마쳤다. AJ는 2013. 9.경 서울중앙지방법원에 이 사건 제4 건물에 관하여 위 가압류에 기하여 강제경매개시신청을 하였고(BE), 위 법원은 2013. 10. 1. 강제경매개시결정을 하였다(이하 '이 사건 제2 강제경매절차'라 한다). 피고 E은 2014. 11. 27. 이 사건 제2 강제경매절차에서 이 사건 제4 건물을 낙찰받고, 2015. 1. 26. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고 O는 2016. 6. 27. 피고 E으로부터 이 사건 제4 건물에 관하여 2016. 6. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

5) F는 1989. 8. 29. AS으로부터 별지1 목록 제5항 기재 부동산(이하 '이 사건 제5 건물'이라 한다)에 관하여 1989. 8. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제5 건물에 관한 대지사용권을 취득하지 못하였다. F는 2007. 12. 31. 사망하였고, 상속인으로 U, V, W, 피고 G이 있고, 위 상속인들의 법정상속분은 각 1/4이다.

6) 피고 H는 1989. 8. 29. AS으로부터 별지1 목록 제6항 기재 부동산(이하 '이 사건 제7 건물'이라 한다)에 관하여 1989. 8. 7. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제7 건물에 관한 대지사용권을 취득하지 못하였다. BF는 2013. 5. 21. 이 사건 제7 건물에 관하여 2013. 5. 2.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고 I는 2013. 6. 28. BF로부터 이 사건 제7 건물에 관하여 2013. 6. 28. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. BG는 2014. 10. 10. 피고 I로부터 이 사건 제7 건물에 관하여 2014. 9. 17. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

7) J은 1990. 6. 1. BH로부터 별지1 목록 제7항 기재 부동산(이하 '이 사건 제7 건물'이라 한다)의 소유권이전등기를 마쳤으나¹⁾, 이 사건 제7 건물에 관한 대지사용권을 취득하지 못하였다. BI는 2012. 7. 9. 이 사건 제7 건물에 관하여 2012. 6. 27. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. J은 2011. 9. 19. 사망하였고, 상속인으로 X, Y, 피고 K, L이 있고, 위 상속인들의 법정상속분은 각 1/4이다. 피고 L은 2018. 6. 19. 의정부지방법원에 한정승인신고를 하였고, 위 법원은 2019. 1. 16. 피고 L의 한정승인신고를 수리하는 심판을 하였다(2018느단1024호).

다. AE연립 전유부분의 대지권 등기

AJ는 2004. 3. 10. 위 AE연립 AF동 BJ호 및 AG동 BK호에 관하여 독자적으로 대지권 등기를 경료하면서 이 사건 각 토지를 대지권의 목적인 토지로 표시함과 아울러 위 토지들 면적의 합계인 2,905㎡를 기준으로 하여 소유권대지권의 비율을 표시하였다. 현재 이 사건 제1 내지 7 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)의 등기부에도 그 대지권의 목적인 토지로써 이 사건 각 토지가 표시되어 있다.

[인정근거] 피고 D: 자백간주(민사소송법 제150조 제3항)

나머지 피고들 : 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5 내지 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을바 제4호증, 을차 제1호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지

2. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

피고 D은 2007. 10. 5. AT으로부터 이 사건 제2 건물에 관하여 2007. 9. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤으나, 이 사건 제2 건물을 위한 대지사용권을 취득하지 못하였다. 피고 D은 이 사건 제2 건물의 소유자였던 자로 대지사용권도 없이 2010. 12. 24.부터 2018. 5. 24.까지 이 사건 각 토지를 무단으로 점유하였다. 따라서 피고 D은 원고에게 이 사건 제2 건물의 대지권으로 등기되어야 할 지분에 상응하는 면적 및 각 점유기간에 따라 산정한 별지2 임료 상당액 계산표 각 피고별 청구액 순번 2번 기재와 같은 52,811,586원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 부당이득 또는 불법점유에 따른 손해배상으로 반환할 의무가 있다(원고는 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 15%의 지연손해금을 구하나, 소송촉진 등에 관한 특레법 제3조 제1항 본문의 법정이율에 관한 규정이 개정되어 2019. 6. 1.부터의 지연손해금에 대하여 연 12%가 적용되므로, 이를 초과하는 지연손해금 청구는 이유 없다).

나. 적용법조

민사소송법 제208조 제3항 제2호, 제150조 제3항, 제1항 (자백간주 판결)

3. 피고 M, N, O에 대한 본소청구 및 피고 C, G, H, I, K, L에 관한 청구 및 피고 M, N, O의

반소청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 주장의 요지 피고 D을 제외한 나머지 피고들(이하 '나머지 피고들'이라 한다)은 이 사건 각 건물의 소유자들이거나 소유자였던 자들로 대지권도 없이 이 사건 각 토지를 무단으로 점유하였거나 점유하고 있다. 따라서 나머지 피고들은 원고에게 이 사건 각 건물의 대지권으로 등기되어야 할 지분(위 지분을 산정함에 있어 그 기준이 되는 이 사건 각 건물의 대지면적은 2,905㎡가 되어야 한다)에 상응하는 면적 및 각 점유기간에 따라 산정한 별지2 임료 상당액 계산표 중 각 피고별 청구액 기재와 같은 돈 및 이에 대한 지연손해금을 부당이득 또는 불법점유에 따른 손해배상으로 반환할 의무가 있다.

2) 피고 M, N, E, O 주장의 요지 가) 피고 M, N

원고가 2010. 12. 24. 이 사건 각 토지 중 각 지분과 이 사건 제3 건물을 동시에 소유하게 되어, 이 사건 제3 건물의 소유를 위한 대지사용권을 취득하였다. 위 대지사용권은 집합건물법 제20조 제2항에 따라 이 사건 제3 건물과 분리처분이 제한되고, 피고 M, N은 2012. 8. 20. 이 사건 제1 강제경매절차에서 이 사건 제3 건물 중 각 1/2 지분을 낙찰받았는바, 위 피고들은 이 사건 제3 건물의 종물 내지 종된 권리인 대지사용권인 이 사건 각 토지 중 각 78.48/2,905지분도 함께 취득하였고, 위 피고들은 이 사건 제3 건물의 소유를 위한 대지사용권을 가지고 있으므로, 이 사건 각 토지를 법률상 원인 없이 점유·사용하지 않았다. 또한, 원고는 위 피고들에게 이 사건 각 토지 중 각 78.48/2,905지분에 관하여 2012. 8. 20. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(위 피고들의 반소청구).

나) 피고 E, O

AP이 2007. 4. 19. 이 사건 각 토지 중 각 지분에 관하여 소유권을 취득하였고 2007. 9. 17. 이 사건 제4 건물에 관하여 소유권을 취득하여, 이 사건 제4 건물의 소유를 위한 대지사용권을 취득하였다. 위 대지사용권은 집합건물법 제20조 제2항에 따라 이 사건 제4 건물과 분리처분이 제한되고, 2014. 11. 27. 이 사건 제2 강제경매절차에서 이 사건 제4 건물을 낙찰받았는바, 피고 E은 이 사건 제4 건물의 종물 내지 종된 권리인 대지사용권인 이 사건 각 토지 중 각 65.87/2,905지분도 함께 취득하였다. 피고 O는 2016. 6. 27. 이 사건 제4 건물에 관하여 E으로부터 2016. 6. 10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤는바, 피고 O도 집합건물법 제20조 제2항에 따라 종물 내지 종된 권리인 대지사용권인 이 사건 각 토지 중 각 65.87/2,905지분도 함께 취득하였고, 위 피고들은 이 사건 제4 건물의 소유를 위한 대지사용권을 가지고 있으므로, 이 사건 각 토지를 법률상 원인 없이 점유·사용하지 않았다. 또한, 피고 O는 피고 E에 대한 2016. 6. 27. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여 피고 E의 원고에 대한 이 사건 각 토지 중 각 65.87/2,905지분에 관한 소유권이전등기청구권을 대위하여 행사하므로, 원고는 피고 E에게 이 사건 각 토지 중 각 65.87/2,905지분에 관하여 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(피고 O의 반소청구).

나. 원고의 피고 M, N, O에 대한 본소청구, E에 대한 청구 및 피고 M, N, O의 반소청구에 관한 판단

1) 이 사건 제3, 4 건물에 관한 대지사용권의 성립 여부 가) 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 것 이외에는 다른 특별한 요건이 필요하지 않고, 대지사용권이 없는 구분소유자가 사후적으로 사용권을 취득한 경우에는 그 때에 대지사용권이 성립한다(대법원 2012. 1. 27. 2011다73090 판결 등 참조).

나) 구체적 판단

살피건대, 원고는 2010. 12. 24. AR으로부터 이 사건 각 토지 중 각 지분 및 구분소유권이 성립한 이 사건 제3, 4 건물에 관하여 소유권을 취득한 사실은 앞서 본 것과 같으므로, 이로써 원고는 이 사건 각 토지 중 각 지분과 이 사건 제3, 4 건물을 모두 소유하게 되었다. 원고의 이 사건 Z, AA 토지 중 2,299.81/2,905지분에 관한 소유권 취득은 이 사건 제3, 4 건물을 소유하기 위한 것이었다고 보아야 하므로, 이 사건 Z, AA 토지 중 2,299.81/2,905지분에 관한 원고의 소유권은 이 사건 제3, 4 건물을 위한 대지사용권에 해당한다.

2) 피고 M, N, E의 이 사건 제1, 2 강제경매절차에서 이 사건 제3, 4 건물에 관한 대지사용권 취득 여부 가) 이 사건 제1, 2, 가압류의 처분금지효와 이 사건 제1, 2 강제경매절차의 성격

(1) 관련 법리

부동산에 대한 가압류의 집행이 이루어졌다고 하더라도 채무자는 여전히 목적물의 이용 및 관리의 권한을 보유하고 있을 뿐만 아니라(민사집행법 제83조 제2항), 가압류의 처분금지적 효력은 상대적인 것에 불과하기 때문에 부동산이 가압류되었더라도 채무자는 그 부동산을 제3자에게 매도하거나 기타의 처분행위를 할 수 있다(대법원 2002. 9. 6. 선고 2000다71715 판결 참조). 가압류집행 후 제3자의 소유권 취득은 가압류에 의한 처분금지의 효력 때문에 그 집행보전의 목적을 달성하는 데 필요한 범위 안에서 가압류채권자에 대한 관계에서만 상대적으로 무효일 뿐이고 가압류채무자의 다른 채권자 등에 대한 관계에서는 유효하므로, 위와 같은 경우 집행권원을 얻은 가압류채권자의 신청에 의하여 제3자의 소유권 취득 후 당해 가압류목적물에 대하여 개시된 강제경매절차에서 가압류채무자에 대한 다른 채권자는 당해 목적물의 매각대금에 관한 배당에

참가할 수 없다(대법원 1998. 11. 13. 선고 97다57337 판결 참조).

가압류집행 후 가압류목적물의 소유권이 제3자에게 이전된 경우 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 것은 가압류결정 당시의 청구금액의 한도 안에서 가압류목적물의 교환가치이다. 따라서 제3취득자의 채권자가 신청한 경매절차에서도 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 매각대금 부분은

가압류채권자가 우선적인 권리를 행사할 수 있고, 제3취득자의 채권자들은 이를 수인해야 하므로 가압류채권자는 그 매각절차에서 당해 가압류목적물의 매각대금에서 가압류결정 당시의 청구금액을 한도로 하여 배당을 받을 수 있고, 제3취득자의 채권자는 위 매각대금 중 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 범위의 금액에 대하여는 배당을 받을 수 없다(대법원 2006. 7. 28. 선고 2006다19986 판결 참조).

부동산에 대한 가압류집행 후 가압류목적물의 소유권이 제3자에게 이전된 경우 가압류채권자는 집행권원을 얻어 제3취득자가 아닌 가압류채무자를 집행채무자로 하여 그 가압류를 본압류로 이전하는 강제집행을 실행할 수 있으나, 이 경우 그 강제집행은 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 객관적 범위인 가압류결정 당시의 청구금액의 한도 안에서만 집행채무자인 가압류채무자의 책임재산에 대한 강제집행절차이고, 나머지 부분은 제3취득자의 재산에 대한 매각절차이다(대법원 2005. 7. 29. 선고 2003다40637 판결 참조).

(2) 이 사건의 경우

살피건대, AJ는 1989. 8.경 서울지방법원 남부지원에 AS에 대한 채권을 피보전권리로 하여 이 사건 제4 건물에 관하여 부동산가압류를 신청하였고(89카10724호), 위 법원은 1989. 8. 14. 이 사건 제2 가압류 결정을 하여 이 사건 제4 건물에 관한 가압류등기가 같은 날 마쳐진 사실, AJ는 1995. 4.경 서울지방법원에 AV에 대한 채권을 피보전권리로 하여 이 사건 제3 건물에 관하여 부동산가압류를 신청하였고(95카단27944호), 위 법원은 1995. 4. 15. 이 사건 제1 가압류 결정을 하여, 이 사건 제3 건물에 관한 가압류등기가 1995. 4. 20. 마쳐진 사실은 앞서 본 바와 같다.

이 사건 제3건물에 관하여 이 사건 제1 가압류등기가, 이 사건 제4 건물에 관하여 이 사건 제2 가압류등기가 각 마쳐졌다고 하더라도, 가압류채무자인 AV(이 사건 제3 건물), AS(이 사건 제4 건물)은 여전히 이 사건 제3, 4 건물을 제3자에게 매도하는 등 처분행위를 할 수 있고, 다만 원고의

소유권 취득은 이 사건 제1, 2 가압류의 집행보전의 목적을 달성하는 데 필요한 범위 안에서 가압류채권자 AJ에 대한 관계에서만 상대적으로 무효일 뿐이다. 이 사건 제1, 2 가압류의 처분금지적 효력이 미치는 것은 가압류결정 당시의 청구금액 범위 내에서 이 사건 제3, 4 건물 및 그 종물 내지 종된 권리에 대한 교환가치이며, 이 사건 제1, 2 가압류의 집행보전의 목적을 달성하는 데 필요한 범위도 마찬가지이다. 따라서 이 사건 제1 강제경매절차는 가압류결정 당시의 청구금액 범위 내에서만 가압류채무자인 AV의 책임재산에 대한, 이 사건 제2강제경매절차는 가압류결정 당시의 청구금액 범위 내에서만 가압류채무자인 AS의 책임재산에 대한 각 강제집행절차이고, 나머지 부분은 원고의 재산인 이 사건 제3, 4 건물에 대한 매각절차이다.

나) 이 사건 각 구분건물에 관한 대지사용권이 이 사건 경매절차의 목적물인지

(1) 관련 법리

집합건물에서 구분소유자의 대지사용권은 규약으로써 달리 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되어 전유부분에 대한 경매개시결정과 압류의 효력은 종물 또는 종된 권리인 대지사용권에도 미치는 것이므로(집합건물법 제20조 제1항, 제2항), 건축자의 대지소유권에 관하여 부동산등기법에 따른 구분건물의 대지권등기가 마쳐지지 않았다 하더라도 전유부분에 관한 경매절차가 진행되어 그 경매절차에서 전유부분을 매수한 매수인은 전유부분과 함께 대지사용권을 취득한다(대법원 2001. 9. 4. 선고 2001다22604 판결, 대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다45777 판결, 대법원 2012. 3. 29. 선고 2011다79210 판결 등 참조).

(2) 이 사건의 경우

살피건대, AJ는 2011. 1.경 서울중앙지방법원에 이 사건 제3 건물에 관하여 이 사건 제1 가압류에 기한 강제경매개시신청을 하였고(AX), 위 법원은 2011. 2. 8. 강제경매개시결정을 한 사실, 피고 M, N은 2012. 8. 20. 이 사건 제1 강제경매절차에서 이 사건 제3 건물 중 각 1/2 지분을 낙찰받고, 2012. 8. 21. 소유권이전등기를 마친 사실, AJ는 2013. 9.경 서울중앙지방법원에 이 사건 제4 건물에 관하여 이 사건 제2가압류에 기한 강제경매개시신청을 하였고(BE), 위 법원은 2013. 10. 1. 강제경매개시결정을 한 사실, 피고 E은 2014. 11. 27. 이 사건 제2 강제경매절차에서 이 사건 제4 건물을 낙찰받고, 2015. 1. 26. 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 것과 같다.

앞서 든 증거들, 을바 제5호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, AJ가 2004년경 이 사건 각 건물이 소재한 AE연립 AF동 및 AG동의 구분소유자들을 상대로 제기한 서울중앙지방법원 2003나6957,6964,6971,6988(각 병합) 부당이득금 청구사건에서, 위 법원은 AE연립 AF동 및 AG동이 실제로 점유·사용하고 있는 현황을 고려하여 그 대지면적을 이 사건 Z, AA 토지 중 $2,052\text{m}^2$ (별지3 도면 표시 ①, ③, ④, ⑤, ⑧ 부분, 이하 별지 도면 표시 부분은 생략한다)라고 인정한 사실, 그 후 현재에 이르기까지 AE연립 AF동 및 AG동의 점유·사용현황은 별다른 변화가 있어 보이지 아니한 사실을 인정할 수 있으므로, AE연립 AF동 및 AG동의 점유·사용면적은 이 사건 Z, AA 토지 중 $2,052\text{m}^2$ 라고 봄이 상당하다. 이 사건 제3 건물의 전유부분은 77.388m^2 {= (17.56평 + 5.85평) × 3.3058}이고, 이 사건 제4 건물의 전유부분은 64.96m^2 (= 48.72m^2 + 16.24m^2)이며, 이 사건 각 건물을 포함한 AE연립 AF동 및 AG동의 연면적 합계는 $2,952.02\text{m}^2$ 인바, 이 사건 Z, AA 토지 중 각 $53.79/2,620$ 지분 [53.79m^2 (= 이 사건 Z, AA 토지 중 AE연립 AF, AG동 사용 대지면적 $2,052\text{m}^2$ × 이 사건 제3 건물 전유부분 77.388m^2 / AE연립 AF, AG동 전체 연면적 $2,952.02\text{m}^2$) ÷ 이 사건 Z, AA 토지 면적 합계 $2,620\text{m}^2$]은 이 사건 제3 건물의 소유를 위한 대지사용권에, 각 $45.15/2,620$ 지분 [45.15m^2 (= 이 사건 Z, AA 토지 중 AE연립 AF, AG동 사용 대지면적 $2,052\text{m}^2$ × 이 사건 제4 건물 전유부분 64.96m^2 / AE연립 AF, AG동 전체 연면적 $2,952.02\text{m}^2$) ÷ 이 사건 Z, AA 토지 면적 합계 $2,620\text{m}^2$]은 이 사건 제4 건물의 소유를 위한 대지사용권에 해당함은 계산상 명백하고, 위 대지사용권과 이 사건 제3, 4 건물의 관계에 관하여 규약이나 공정증서로써 달리 정하였다고 볼 만한 사정에 관한 주장·증명이 없으며, 원고의 $53.79/2,620$ 지분은 이 사건 제3 건물과, $45.15/2,620$ 지분은 이 사건 제 4 건물과 종속적 일체불가분성이 인정된다. 따라서 위 각 지분은 이 사건 제3, 4 건물(또는 그에 관한 소유권)의 종된 권리라 할 것이다.

따라서 가압류채권자인 AJ와의 관계에서 가압류채무자인 AV(이 사건 제3 건물), AS(이 사건 제4 건물)의 책임재산에 대한 강제집행절차임과 동시에 한편으로는 원고의 재산에 대한 매각절차이기도 한, 이 사건 제1, 2 강제경매절차에서 이 사건 제3, 4 건물을 매수한 피고 M, N(이 사건 제3 건물), E(이 사건 제4 건물)은, 비록 대지권등기가 마쳐지지 않았다 하더라도, 이 사건 제3, 4 건물과 함께 그에 대응하는 대지사용권인 이 사건 Z, AA 토지 중 각 $26.895/2,620$ 지분 (= $53.79/2,620$ 지분 ÷

2, 피고 M, N 각 취득), 각 45.15/2,620지분(피고 E)을 취득하였다고 할 것이다. 따라서 위 피고들은 이 사건 Z, AA 토지 중 각 26.895/2,620지분(피고 M, N), 각 45.15/2,620지분(피고 E)을 취득하였고, 피고 O는 2016. 6. 27. 피고 E으로부터 이 사건 제4 건물을 매수하여 집합건물법 제20조에 따라 피고 E의 각 지분을 이전받았으므로, 피고 M, N, E, O는 이 사건 Z, AA 토지를 법률상 원인없이 점유·사용하고 있다거나 불법점유하고 있다고 할 수 없다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 있다.

3) 원고 주장에 관한 판단 가) 원고 주장의 요지

이 사건 제1, 2 강제경매절차의 가압류채무자는 AV(이 사건 제3 건물), AS(이 사건 제4 건물)으로, 위 강제경매절차들은 가압류채권자인 AJ의 신청에 의하여 개시된 것이다. 가압류를 본압류로 전이하여 강제집행이 진행된 경우 그 강제집행은 집행채무자인 가압류채무자 AV, AS의 책임재산에 대한 강제집행 절차이므로, 가압류의 처분금지효에 따라 위 강제경매절차에서는 원고가 아니라 가압류채무자인 AV을 이 사건 제3 건물의, AS을 이 사건 제4 건물의 소유자로 보아야 한다. 종물 내지 종된 권리가 되기 위해서는 주물과 종된 권리가 동일인의 소유가 되어야 하나, 이 사건 각 토지 중 각 78.48/2,905지분, 이 사건 각 토지 중 각 65.87/2,905지분은 위 강제경매절차의 집행대상인 이 사건 제3, 4 건물과 소유자가 달라, 이 사건 제3, 4 건물의 종된 권리가 될 수 없다. 따라서 피고 M, N, E이 강제경매로 이 사건 각 토지 중 위 각 지분을 취득하지 못하였다.

나) 구체적 판단

살피건대, 앞서 살펴본 법리에 비추어 살피건대, 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 가압류된 구분건물에 관한 대지사용권의 성립 여부의 전제가 되는 이 사건 제3, 4 건물에 관한 소유자를 가압류 시점을 기준으로 판단되어야 한다고 볼 수 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

(1) 원고가 이 사건 제3, 4 건물의 소유권을 취득한 시점이 이 사건 제1, 2 가압류등기 이후이기는 하나 이 사건 제1, 2 가압류의 처분금지적 효력에 반하지 않는 한 그 소유권 취득은 유효하고, 그러써 이 사건 제3, 4 건물의 소유권을 보유하게 되었으므로, 원고의 이 사건 Z, AA 토지 중 각 53.79/2,620지분, 각 45.15/2,620지분은 이 사건 제3, 4 건물의 대지사용권에 해당하고, 이러한

결과가 가압류 목적물의 교환가치에 관한 가압류채권자인 AJ의 권리를 침해한다고 볼 수 없다. 특히 그러한 교환가치 부분을 제외한 나머지 부분에 관하여는 원고의 재산인 이 사건 제3, 4 건물에 대한 매각절차라는 측면에서 보더라도 그러하다.

(2) 보전처분인 이 사건 제1, 2 가압류에 반하는 가압류채무자 AV, AS의 이 사건 제3, 4 건물의 처분은 가압류채권자인 AJ에게 대항할 수 없는 상대적 효력이 있을 뿐이다. 가압류채권자가 아닌 원고가 가압류채무자인 AV, AS의 이 사건 제3, 4 건물의 처분의 무효를 주장할 수 있는 지위에 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라, 원고는 가압류등기 후에 이 사건 제3, 4 건물의 소유권을 취득한 자이기도 하다.

4) 소결론 가) 원고의 피고 M, N, O에 대한 본소청구 및 피고 E에 대한 청구

살피건대, 피고 M, N, O, E이 이 사건 Z, AA 토지를 법률상 원인없이 점유·사용하고 있다거나 불법점유하고 있다고 할 수 없는 것은 앞서 본 바와 같으므로, 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 피고 M, N의 반소청구

살피건대, 피고 M, N이 이 사건 제1 강제경매절차에서 이 사건 제3 건물 중 각 1/2지분을 매수하여 이 사건 제3 건물과 함께 그에 대응하는 대지사용권인 이 사건 Z, AA 토지 중 각 53.79/2,620지분을 취득하였음은 앞서 본 것과 같다. 따라서 원고는 위 피고들에게 각 이 사건 Z, AA 토지 중 각 26.895/2,620지분(= 53.79/2,620지분 ÷ 2)에 관하여 2012. 8. 20. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(피고 M, N은 이 사건 AB 토지에 관하여도 대지사용권을 취득하였다고 주장하나, AE연립 AF동 및 AG동은 이 사건 Z, AA 토지 지상에 위치하는 것은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 AB 토지는 AE연립 AF동 및 AG동의 구분소유를 위한 토지라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 피고들의 이 부분 주장은 이유 없다).

다) 피고 O의 반소청구

살피건대, 피고 E이 이 사건 제2 강제경매절차에서 이 사건 제4 건물을 매수하여 이 사건 제4 건물과 함께 그에 대응하는 대지사용권인 이 사건 Z, AA 토지 중 각 45.15/2,620지분을 취득한 것과 피고 O는 2016. 6. 27. 이 사건 제4 건물에 관하여 E으로부터 2016. 6. 10. 매매를 원인으로 한

소유권이전등기를 마친 것은 앞서 본 것과 같고, 피고 O도 집합건물법 제20조 제2항에 따라 이 사건 제4 건물의 종된 권리인 이 사건 Z, AA 토지 중 각 45.15/2,620지분도 함께 취득하였다. 채권자는 자기의 채무자에 대한 부동산의 소유권이전등기청구권 등 특정채권을 보전하기 위하여 채무자가 방치하고 있는 그 부동산에 관한 특정 권리를 대위하여 행사할 수 있고 그 경우에는 채무자의 무자력을 요건으로 하지 아니하는바(대법원 1992. 10. 27. 선고 91다483 판결 등 참조), 피고 O의 피고 E에 대한 소유권이전등기청구권은 특정채권으로서 그 보전의 필요성도 인정된다.

따라서 원고는 피고 E에게 이 사건 Z, AA 토지 중 각 45.15/2,620지분에 관하여 2014. 11. 27. 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기 절차를 이행할 의무가 있다(피고 O는 이 사건 AB 토지에 관하여도 대지사용권을 취득하였다고 주장하나, AE연립 AF동 및 AG동은 이 사건 Z, AA 토지 지상에 위치하는 것은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 AB 토지는 AE연립 AF동 및 AG동의 구분소유를 위한 토지라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 위 피고의 이 부분 주장은 이유 없다).

다. 피고 C, G, H, I, K, L에 대한 청구에 관한 판단

1) 부당이득반환의무의 범위 가) 관련 법리

대지권이 없는 집합건물의 구분소유자는 아무런 법률상의 원인 없이 그 집합건물 부지를 불법점유하고 있다고 할 것이며, 이러한 불법점유로 인하여 그 구분소유자는 집합건물의 부지 중 자신의 전유부분에 대하여 대지권으로 등기되어야 할 지분에 상응하는 면적에 대한 임료 상당의 부당이득을 얻고 있다고 할 것이다(대법원 1992. 6. 23. 선고 91다40177 판결 참조).

그리고 여기서 말하는 집합건물의 부지라 함은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제2조 제5호 소정의 '건물의 대지'로서, 그 안에는 당해 전유부분이 속하는 AF동의 건물이 소재하는 토지 즉 법정대지와 건물이 소재하는 토지 이외의 토지로서 AF동의 건물 및 건물이 소재하는 토지와 일체로서 관리 또는 사용하기 위하여 규약으로써 건물의 대지로 삼은 규약상대지가 포함되며, 건물이 1필의 토지의 일부에만 서 있는 경우라도 그 1필의 토지 전부가, 건물이 수필의 토지에 걸쳐서 서 있는 경우에는 수필의 토지 전부가 각각 당해 집합건물이 법정대지가 되어 대지권 산정의 기준이 된다고 할 것이다.

나) 구체적 판단

(1) 앞서 든 증거들 및 을바 제1, 2호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① AE연립 AF동 및 AG동은 당초 노인정, 상가, 놀이터 및 관리사무실을 갖춘 1개의 주택단지의 일부로 건축허가를 받았으나, 건축과정에서 공동개발자의 1인인 AD이 재정상의 어려움으로 시공을 중단함에 따라 공동개발이 와해되기에 이른 점, ② AE연립 부지에 대한 AD의 지분소유권이 그 건축과는 무관한 AJ에게 귀속됨에 따라 당초의 계획과는 달리 노인정 및 상가가 건립되지 못한 데다가 독립된 2개의 주택단지가 형성되는 결과가 초래되어, 피고 C, G, H, I, K, L(이하 '일부 피고들'이라 한다)의 전유부분이 속하는 AE연립 AF동 및 AG동은 AC이 건설한 나머지 2개의 동인 AH동 및 AI동과 완전히 차단되어 있는 점, ③ AE연립 AH동 및 AI동은 그 구분소유자들이 이미 각 전유부분에 관하여 대지권등기를 마쳤으나 그 대지권의 목적인 토지로 AK, AL, AN의 3필지 토지만을 표시하고 있고, 건축 허가 당시 AE연립 부지의 일부로 포함되었던 AM 토지에 대하여는 AE연립 4개동의 부지가 아닌 별개의 토지인 점 등에 비추어 보면, 일부 피고들에 대한 부당이득 산정의 기준이 되는 AE연립 AF동 및 AG동의 점유, 사용면적을 결정함에 있어서, 건축허가 당시 공동개발의 부지로 예정하였던 분할 전 각 토지가 그 기준이 될 수 없고, AE연립 4개동이 건립된 후에 새로이 공유지분권자가 된 AJ가 AC과의 합의에 따라 공유토지를 임의로 분할함으로써 생긴 토지의 경계가 그 기준이 된다고 보기도 어려우며, AJ가 그 소유의 전유부분에 관하여 단독으로 등기신청한 대지권등기상의 대지권의 목적인 토지의 표시가 그 기준이 될 수도 없다고 할 것이다.

따라서 원래 건물의 소유자가 그 부지를 정당한 권원 없이 무단점유함으로써 얻는 부당이득은, 건물의 소유를 위하여 그 건물 자체가 차지하는 부지와 건물의 이용상 그와 일체를 이루거나 밀접한 관계가 있는 인접토지를 사실상 지배함으로써 토지소유자의 사용이익을 침해하여 발생하는 것이므로, 그러한 기준에서 이 사건 각 건물이 포함된 AE연립 AF동 및 AG동이 실제로 점유·사용하고 있는 대지면적을 계산하여 보아야 할 것이다.

(2) 살피건대, 일부 피고들에 대한 부당이득 범위를 산정하기 위한 AE연립 AF동 및 AG동의 점유·사용면적이 이 사건 Z, AA 토지 중 2,052㎡인 점은 앞서 본 것과 같으므로, 일부 피고들을

비롯한 AE연립 AF동 및 AG동의 각 연립주택의 구분소유자들은 각 그 연립주택을 소유하고 점유함으로써 위 연립주택의 부지인 이 사건 Z, AA 토지 중 2,052㎡를 공동으로 점유하고 있고, 그들 중 대지권이 없는 이 사건 각 건물의 소유자였거나 소유자인 일부 피고들은 아무런 법률상의 원인 없이 위 연립주택의 부지를 불법점유하였거나 점유하고 있다고 할 것이며, 일부 피고들은 위 불법점유로 인하여 이 사건 Z, AA 토지 중 2,052㎡ 가운데 이 사건 각 건물을 위한 대지권으로登記되어야 할 지분에 상응하는 면적에 대한 임료 상당의 부당이득을 얻었거나 얻고 있고, 그 소유자인 원고는 동액 상당의 손해를 입었거나 입고 있다고 할 것이다. 따라서 일부 피고들은 원고에게 위 부당이득을 반환할 의무가 있다.

2) 부당이득의 액수 살피건대, 일부 피고들은 AE연립 AF동 및 AG동의 점유·사용 대지면적 중 자신의 전유부분 비율만큼을 점유·사용하고 있다 할 것인데, 이 사건 제1 건물의 전유부분은 각 77.388m^2 (= $(17.56\text{평} + 5.85\text{평}) \times 3.3058$)이고, 이 사건 제5 내지 7 건물의 전유부분은 각 64.96m^2 (= $48.72\text{m}^2 + 16.24\text{m}^2$)이며, 이 사건 각 건물을 포함한 AE연립 AF동 및 AG동의 연면적 합계는 2,952.02㎡인바, 피고 C(망 B)가 이 사건 제1 건물을 소유하면서 점유·사용하였거나 하고 있는 대지면적을 구해보면 각 53.79m^2 (= $2,052\text{m}^2 \times 77.388\text{m}^2 / 2,952.02\text{m}^2$, 소수점 셋째 자리 이하 버림, 이하 같다)가 됨은 계산상 명백하고, 피고 G, H, I, K(망 J), L(망 J)이 이 사건 제5 내지 7 건물을 소유하면서 점유·사용하였거나 하고 있는 대지면적의 비율을 구해보면 각 45.15m^2 (= $2,052\text{m}^2 \times 64.96\text{m}^2 / 2,952.02\text{m}^2$)이 됨은 계산상 명백하다.

또한, 앞서 든 증거들, 감정인 BL의 감정결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 Z, AA 토지의 m^2 당 연 임료는 별지4 기간별 이 사건 Z, AA 토지 임료의 기재와 같은 사실, 이 사건 각 건물의 해당기간 동안 임료는 별지5 각 호수별 임료 계산표의 '해당기간 호실별 임료'란 기재와 같은 사실, 2018. 12. 24.부터 2019. 3. 25.까지 이 사건 Z, AA 토지의 m^2 당 연 임료는 115,019원인 사실을 각 인정할 수 있고, 2019. 3. 26. 이후의 이 사건 Z, AA 토지 중 53.79m^2 의 월 임료는 515,572원²⁾ 및 45.15m^2 의 월 임료는 432,758원³⁾으로 추인할 수 있다.

따라서 일부 피고들이 이 사건 각 건물을 각 소유하거나 소유하였음에 따라 이 사건 Z, AA 대지 지분 소유자인 원고에게 반환하여야 할 부당이득액 액수는 별지5 각 호수별 임료 계산표에 따라 산정한

별지6 인용금액 계산 표 '피고별 인용금액'란 기재와 같다(원고는 일부 피고들이 이 사건 각 건물을 소유하였거나 소유하여 이 사건 AB 토지도 점유하였거나 점유하고 있다고 주장하나, AE연립 AF동 및 AG동은 이 사건 Z, AA 토지 지상에 위치하는 것은 앞서 본 것과 같으므로, 이 사건 AB 토지는 AE연립 AF동 및 AG동의 구분소유를 위한 토지라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다).

3) 소결론 가) 피고 C는 원고에게 ① 4,146,652원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② P, Q, R, S, T과 공동하여, 23,307,371원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, P, Q, R, S, T과 공동하여 2019. 3. 26.부터 피고 C가 이 사건 제1 건물의 소유권을 상실하거나, 원고가 이 사건 Z, AA 토지 중 각 1,248.706/2,905지분4)의 소유권을 상실할 때까지 월 515,572원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

나) 피고 G은 U, V, W과 공동하여 원고에게, ① 36,563,055원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을, ② 2019. 3. 26.부터 피고 G이 이 사건 제5 건물의 소유권을 상실하거나, 원고가 이 사건 Z, AA 토지 중 각 1,248.706/2,905지분의 소유권을 상실할 때까지 월 432,758원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

다) 피고 H는 원고에게 10,384,342원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고가 이행의무의

존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

라) 피고 I는 원고에게 5,478,905원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

마) 피고 K, L은 원고에게, ① 각 794,846원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고들이 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급하되, 피고 L은 망 J로부터 상속받은 재산의 범위 내에서 지급하고, ② X, Y와 공동하여 3,405,510원 및 이에 대하여 2019. 4. 26.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 최후송달일 다음날임이 기록상 명백한 2019. 6. 15.부터 위 피고가 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2020. 11. 27.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다(원고는 위 피고들에 대하여 2019. 3. 26.부터 이 사건 각 토지의 인도 완료일까지 월 589,746원의 비율로 계산한 돈의 지급을 구하나, BI가 2012. 7. 9. 이 사건 제7 건물에 관하여 2012. 6. 27.자 강제경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고 L, K는 2012. 6. 28.부터는 이 사건 제7 건물의 소유자가 아니고, 달리 위 피고들이 이 사건 각 토지를 점유·사용하고 있음을 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 이유 없다).

라. 피고 L의 주장에 관한 판단

1) 피고 L 주장의 요지 원고의 피고 L에 대한 부당이득반환채권은 상사채권이므로, 상사채권

소멸시효 기간인 5년의 소멸시효가 완성되어 소멸하였다.

2) 구체적 판단 가) 부당이득반환청구권이라도 그것이 상행위인 계약에 기초하여 이루어진 급부 자체의 반환을 구하는 것으로서, 그 채권의 발생 경위나 원인, 당사자의 지위와 관계 등에 비추어 그 법률관계를 상거래 관계와 같은 정도로 신속하게 해결할 필요성이 있는 경우 등에는 5년의 소멸시효를 정한 상법 제64조가 적용된다(대법원 2002. 6. 14. 선고 2001다47825 판결, 대법원 2007. 5. 31. 선고 2006다63150 판결 등 참조). 그러나 이와 달리 부당이득반환청구권의 내용이 급부 자체의 반환을 구하는 것이 아니거나, 위와 같은 신속한 해결 필요성이 인정되지 아니하는 경우라면 특별한 사정이 없는 한 상법 제64조는 적용되지 아니하고 10년의 민사 소멸시효기간이 적용된다(대법원 2012. 5. 10. 선고 2012다4633 판결, 대법원 2019. 9. 10. 선고 2016다271257 판결 등 참조).

나) 위 법리에 비추어 살피건대, 원고의 피고 L에 대한 부당이득반환채권의 발생 원인은 망 J과 그 상속인들의 이 사건 제7 건물의 소유에 기한 이 사건 Z, AA 토지 중 일부에 대한 정당한 권원 없는 점유에 기한 것임은 앞서 본 것과 같으므로, 원고의 부당이득반환청구권이 상행위인 계약에 기초한 것이라고 볼 수 없고, 상거래와 같은 정도로 신속한 해결의 필요성이 있다고 보기도 어렵다. 따라서 원고의 부당이득반환청구권에 대하여는 10년의 민사 소멸시효기간이 적용된다고 봄이 타당하고, 부당이득반환채권은 청구권이 성립한 때로부터 소멸시효가 진행되는바 아직 각 발생일로부터 10년을 도과하지 않았으므로, 피고 L의 이 부분 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 D, C, G, H, I, K, L에 대한 청구 및 피고 M, N, O의 반소청구는 위 각 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 각 인용하고, 원고의 피고 M, N, O에 대한 각 본소청구, 피고 E에 대한 청구 및 피고 D, C, G, H, I, K, L에 대한 나머지 청구, 피고 M, N, O의 나머지 반소청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 김형석

판사 송현직

판사 김선역

별지

1,129.578/2,905지분 - 순위번호 68번 78.482/2,905지분