

서울고등법원 2022. 9. 14 선고 2022나2011744 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 김윤권

피고, 피항소인 의료법인 F

소송대리인 법무법인 로투스

담당변호사 안철현, 박찬중

변 론 종 결 2022. 8. 24.

판 결 선 고 2022. 9. 14.

제1 심판결 서울동부지방법원 2022. 1. 27. 선고 2021가합101619 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 49,930,373원 및 2021. 11. 1.부터 별지1 목록 기재 각 토지의 인도 완료일까지 월 1,249,788원의 비율로 계산한 돈을 지급하라(제1심판결 중 제1심 공동피고 B, C, D, E에 대한

부분은 항소가 제기되지 아니하여 분리확정되었다).

2. 항소취지

제1심판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 청구취지와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 G(이하 'G'이라 한다), H은 2009. 7. 22. 별지1 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 중 9/14 지분에 관하여는 G 명의로, 나머지 5/14 지분에 관하여는 H 명의로 각 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 토지 지상에는 지상 6층, 지하 3층의 집합건물인 I(이하 '이 사건 집합건물'이라 한다)가 소재하여, 이 사건 토지는 이 사건 집합건물의 대지로 사용되고 있다.

나. 피고는 2012. 8. 31. 이 사건 집합건물의 구분건물인 별지2 목록 기재 각 구분건물(이하 '이 사건 구분건물'이라 한다)에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 이 사건 집합건물의 전유부분 면적의 합계는 8,193.63㎡이고, 피고가 소유한 이 사건 구분건물의 전유부분 면적의 합계는 1851.99㎡이다.

다. 이 사건 토지 중 G이 소유하고 있던 9/14 지분에 관하여 2015. 11. 3. H이 소유권이전등기를 마쳤고, 2018. 3. 21.에는 원고가 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다(원고는 이 사건 집합건물의 구분소유자가 아니다). 한편, 이 사건 토지 중 H이 소유하고 있던 5/14 지분에 관하여는 2011. 6. 23. 주식회사 J(이하 'J'이라 한다)이 소유권이전등기를 마쳤고, 2012. 8. 31.에는 피고가 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고는 2018. 3. 21. 이 사건 토지 중 9/14 지분을 취득하였는데, 피고는 이 사건 토지 지상에 이 사건 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함으로써 원고가 취득한 위 9/14 지분을 법률상 원인 없이 점유·사용하고 있다. 이로써 피고는 원고 소유의 이 사건 토지 9/14 지분에 관한 차임 상당액 중 이 사건 집합건물의 전유부분 면적의 합계에서 이 사건 구분건물 면적이 차지하는 비율에 상당하는 이득을 얻고 그로 인해 원고에게 손해를 가하고 있으므로, 원고에게 이를 부당이득으로 반환해야 한다.

부당이득의 구체적인 액수는, 원고 소유의 이 사건 토지 9/14 지분에 관한 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지의 차임 상당액 합계 중 이 사건 집합건물의 전유부분 면적의 합계에서 이 사건 구분건물의 면적 합계가 차지하는 비율에 상당하는 49,930,373원 및 그 다음날인 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 1,249,788원(= 2021년 연 임료 66,352,225원 $\times$ 1/12 $\times$ 1851.99㎡/8,193.63㎡)의 비율로 계산한 돈이다.

나. 피고의 주장

이 사건 구분건물의 면적 합계는 1,851.99㎡로서 이 사건 집합건물 전체 전유면적 합계 8,193.63㎡의 약 22.6%에 해당하는데, 피고는 이 사건 토지 중 위 비율을 초과하는 5/14 지분을 소유하고 있어, 이 사건 구분건물의 소유를 위한 충분한 대지사용권을 보유하고 있다. 따라서 피고는 이 사건 토지를 점유할 법률상 원인이 있으므로, 원고에게 반환할 부당이득이 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용수익할 수 있으므로 공유토지의 일부를 배타적으로 점유하면서 사용수익하는 공유자는 그가 보유한 공유지분의 비율에 관계없이 다른 공유자에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다. 그런데 일반 건물에서 대지를 사용수익할 권원이 건물의 소유권과 별개로 존재하는 것과는 달리, 집합건물의 경우에는 대지사용권인 대지지분이 구분소유권의 목적인 전유부분에 종속되어 일체화되는 관계에 있으므로, 집합건물 대지의

공유관계에서는 이와 같은 민법상 공유물에 관한 일반 법리가 그대로 적용될 수 없고, 이는 대지 공유자들 중 구분소유자 아닌 사람이 있더라도 마찬가지이다.

집합건물에서 대지사용권으로서 전유부분 면적 비율에 상응하는 대지 공유지분(이하 '적정 대지지분'이라 한다)을 가진 구분소유자는 그 대지 전부를 용도에 따라 사용수익할 수 있는 적법한 권원을 가지므로, 집합건물의 구분소유자가 아니면서 대지 공유지분을 가지고 있는 사람(이하 '구분소유자 아닌 대지 공유자'라 한다)은 그 대지 공유지분권에 기초하여 적정 대지지분을 가진 구분소유자를 상대로는 대지의 사용수익에 따른 부당이득반환을 청구할 수 없다(대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 판결 참조).

나. 구체적 판단

앞서 본 바와 같이, 피고가 소유한 이 사건 토지의 공유지분 비율은 $5/14 (= 0.3571)$, 소수점 넷째 자리 미만은 버림, 이하 같다)이고, 이는 구분소유자로서 취득하여야 할 적정 대지지분인 이 사건 토지 위에 있는 이 사건 집합건물의 전체 전유부분 면적 대비 이 사건 구분건물의 면적 비율($0.2260 = 1,851.99\text{m}^2 / 8193.63\text{m}^2$)을 초과한다.

따라서 피고는 구분소유자로서 취득하여야 할 대지지분을 모두 확보하여, 이 사건 전유부분을 소유하기 위하여 필요한 적정 대지지분을 가지고 있다. 피고는 대지의 점유사용으로 인해 구분소유자 아닌 대지 공유자인 원고의 지분권을 침해하여 손해를 가하였다거나 법률상 원인 없이 이익을 얻었다고 볼 수 없으므로, 원고에 대하여 부당이득반환의무를 부담하지 않는다고 보아야 한다. 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다(원고는 이 사건 구분건물과 피고의 대지지분 사이에 상호관련성이 없으므로 피고는 일반 공유물의 법리에 따라 원고에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다고 주장하나, 특정 전유부분과 대지지분 사이에 상호관련성이 존재하는지 여부와 관계없이 적정 대지지분을 가진 구분소유자는 그 대지 전부를 용도에 따라 사용수익할 수 있는 적법한 권한을 가지는 것이므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다).

4. 결론

제1심판결은 정당하다. 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장 판사 김동완, 판사 배용준, 판사 정승규

별지1

토지 목록

1. 천안시 서북구 M 대 852.2㎡
2. 천안시 서북구 N 대 897.2㎡. 끝 .

별지2

구분건물 목록

순번	1동의 건물의 표시	전유부분의 건물의 표시
1	천안시 서북구 M, N에 있는 1건물 [도로명주소] 천안시 서북구 O 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 6층 근린생활시설 및 교육연구시설 1층 1246.17㎡ 2 내지 5층 1396.98㎡ 6층 1359.54㎡ 지하 1, 2층 1434.42㎡ 지하 3층 1298.53㎡	제1층 Z호 철근콘크리트조 73.39㎡
2	위와 동일	제1층 AA호 철근콘크리트조 153.6㎡
3	위와 동일	제1층 AB호 철근콘크리트조 96㎡
4	위와 동일	제1층 AC호 철근콘크리트조 72㎡
5	위와 동일	제1층 AD호 철근콘크리트조 72㎡
6	위와 동일	제1층 AE호 철근콘크리트조 72㎡
7	위와 동일	제1층 AF호 철근콘크리트조 136.04㎡
8	위와 동일	제4층 AG호 철근콘크리트조 285㎡
9	위와 동일	제4층 AH호 철근콘크리트조 402㎡
10	위와 동일	제4층 AI호 철근콘크리트조 314.4㎡
11	위와 동일	제4층 AJ호 철근콘크리트조 175.56㎡

