

서울동부지방법원 2022. 1. 27 선고 2021가합101619 판결 [부당이득금반환]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 우송

담당변호사 김윤권

피고1. B

2. C

피고 1, 2의 소송대리인 법무법인 창조

담당변호사 김성주

3. D

4. E

5. 의료법인 F

소송대리인 법무법인 로투스

담당변호사 박찬중

변론 종결2021. 12. 16.

판결 선고2022. 1. 27.

주 문

1. 원고에게,

가. 피고 B은 68,351,650원 및 2021. 11. 1.부터 별지 6 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 매월 794,254원의 비율로 계산한 돈을,

나. 피고 C은 59,304,761원 및 2021. 11. 1.부터 가항 기재 토지의 인도완료일까지 매월

689,128원의 비율로 계산한 돈을,

다. 피고 D은 6,160,821원 및 2021. 11. 1.부터 가항 기재 토지의 인도완료일까지 매월

70,554원의 비율로 계산한 돈을,

라. 피고 E은 1,991,563원 및 2021. 11. 1.부터 가항 기재 토지의 인도완료일까지 매월

49,850원의 비율로 계산한 돈을,

각 지급하라.

2. 원고의 피고 B, C에 대한 나머지 청구 및 피고 의료법인 F에 대한 청구를 각 기각한다.

3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고가, 나머지는 피고 B이 각 부담하고, 원고와 피고 C 사이에 생긴 부분의 1/10은 원고가, 나머지는 피고 C이 각 부담하며, 원고와 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D이 부담하고, 원고와 피고 E 사이에 생긴 부분은 피고 E이 부담하며, 원고와 피고 의료법인 F 사이에 생긴 부분은 원고가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문 제1의 다, 라항 및 원고에게, 피고 B은 69,354,898원 및 2021. 11. 1.부터 별지 6 목록 기재 각

토지의 인도완료일까지 매월 794,254원의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 60,175,222원 및 2021.

11. 1.부터 별지 6 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 매월 689,128원의 비율로 계산한 돈을, 피고

의료법인 F은 49,930,373원 및 2021. 11. 1.부터 별지 6 목록 기재 각 토지의 인도완료일까지 매월

1,249,788원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 G(이하 'G'이라고만 한다), H은 별지 6 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 2009. 7. 22. 소유권이전등기(G 9/14 지분, H 5/14 지분)를 마쳤는데, 이 사건 토지 지상에는 지상 6층, 지하 3층의 집합건물인 I(이하 '이 사건 건물'이라 한다)가 소재하여 이 사건 토지는 이 사건 건물의 대지로 사용되고 있다.

나. 피고 B, C, E은 아래 표 기재 각 일자에 이 사건 건물의 구분건물인 아래 표 기재 각 구분건물을 경매절차에서 매수하여 그 매각대금을 완납하였고, 피고 D, 의료법인 F(이하 'F'이라고만 한다)은 아래 표 기재 각 일자에 이 사건 건물의 구분건물인 아래 표 기재 각 구분건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

B	2009.2.3.	별지 1 목록 기재 각 구분건물	경매절차에서 매수하여 매각대금 완납
C	2010.5.28.	별지 2 목록 기재 각 구분건물	경매절차에서 매수하여 매각대금 완납
D	2009.2.5.	별지 3 기재 구분건물	매매 후 소유권이전등기
E	2009.11.5.	별지 4 기재 구분건물	경매절차에서 매수하여 매각대금 완납
F	2012.8.31.	별지 5 목록 기재 각 구분건물	매매 후 소유권이전등기

다. 이 사건 건물의 전유부분 면적의 합계는 8,193.63㎡이고, 피고들이 소유한 각 전유부분의 면적 합계는 아래 표 기재와 같다.

B	별지 1 목록 기재 각 구분건물	1,176.96
C	별지 2 목록 기재 각 구분건물	1,021.18
D	별지 3 기재 구분건물	104.55
E	별지 4 기재 구분건물	73.87
F	별지 5 목록 기재 각 구분건물	1,851.99

라. 한편, G, H은 피고 B, C, D 등에 대하여 서울동부지방법원 2009가합17576호로 위 피고들이 이 사건 토지 지상에 각자의 전유부분을 소유하고 있음으로 인한 부당이득의 반환 등을 구하는 소를 제기하였고(이하 '선행 소송'이라 한다), 제1심 법원은 2010. 12. 29. '위 피고들은 G, H에게 각자의

전유부분을 철거하여 이 사건 토지를 인도할 때까지 아래 표 기재 각 돈을 장래의 부당이득으로 반환하라'는 취지의 판결을 선고하였다.

B	1,003,248원	557,360원
C	870,460원	483,589원
D	89,119원	49,510원

위 판결에 대하여 위 피고들이 항소하였으나 항소심 법원은 위 피고들의 항소를 기각하였고, 위 판결은 그대로 확정되었다.

마. 한편 이 사건 토지 중 G이 소유하고 있던 9/14 지분에 관하여 2015. 11. 3. H이 소유권이전등기를 마쳤고, 2018. 3. 21.에는 원고가 소유권이전등기를 마쳤다.

이 사건 토지 중 H이 소유하고 있던 5/14 지분에 관하여는 2011. 6. 23. 주식회사 J(이하 'J'이라고만 한다)이 소유권이전등기를 마쳤고, 2012. 8. 31.에는 피고 F이 소유권이전등기를 마쳤다.

바. G, H, J은 2016. 7. 11. 원고와 사이에, G, H, J의 피고 B, C 등에 대한 이 사건 토지에 관한 부당이득반환채권을 원고에게 양도하기로 하는 내용의 채권양도계약을 체결하고, 2016. 8. 24.경 피고 B, C 등에게 위 채권양도사실을 통지하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 피고 B, C에 대한 청구에 관한 판단

가. 양수금 청구

1) H에게서 양수한, 이 사건 토지 중 9/14 지분에 관한 부당이득 부분 위 인정사실에 의하면, H이 이 사건 토지 중 9/14 지분을 소유하고 있었던 2015. 11. 3.부터 2018. 3. 20.까지, 피고 B은 이 사건 토지 지상에 별지 1 목록 기재 각 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함에 따른 차임 상당 부당이득으로 월 1,003,248원의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 이 사건 토지 지상에 별지 2 목록 기재 각 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함에 따른 차임 상당 부당이득으로 월

870,460원의 비율로 계산한 돈을 각 H에게 지급할 의무가 있고, H은 피고 B, C에 대한 위
부당이득반환채권을 원고에게 양도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 B은 2015. 11.
3.부터 2018. 3. 20.까지 월 1,003,248원의 비율로 계산한 돈인 28,673,475원(= 매월
1,003,248원 × 28개월 18일)을, 피고 C은 2015. 11. 3.부터 2018. 3. 20.까지 월 870,460원의
비율로 계산한 돈인 24,878,308원(= 매월 870,460원 × 28개월 18일)을 각 지급할 의무가 있다.
[원고는 2015. 11. 3.부터 2018. 3. 21.까지는 29개월 18일이어서 피고 B은 29,676,723원, 피고
C은 25,748,768원을 각 지급해야 한다고 주장하나, H은 2018. 3. 21. 원고에게 이 사건 토지 중
9/14 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳐주어 소유권을 상실하였으므로 그 전날인 2018. 3.
20.까지의 부당이득을 청구할 수 있고(아래에서 보는 바와 같이 원고는 2018. 3. 21.부터는 자신이
이 사건 토지의 소유권을 취득하였음을 이유로 원고 고유의 부당이득반환청구권을 행사하고 있다),
2015. 11. 3.부터 2018. 3. 20.까지는 28개월 18일임이 역수상 명백하다]

2) J에게서 양수한, 이 사건 토지 중 5/14 지분에 관한 부당이득 부분 위 인정사실에 의하면, J이 이
사건 토지 중 5/14 지분을 소유하고 있었던 2011. 6. 23.부터 2012. 8. 30.까지, 피고 B은 이 사건
토지 지상에 별지 1 목록 기재 각 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함에 따른 차임
상당 부당이득으로 월 557,360원의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 이 사건 토지 지상에 별지 2 목록
기재 각 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함에 따른 차임 상당 부당이득으로 월
483,589원의 비율로 계산한 돈을 각 J에 지급할 의무가 있고, J은 피고 B, C에 대한 위
부당이득반환채권을 원고에게 양도하였으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 B은 2011. 6.
23.부터 2012. 8. 30.까지 월 557,360원의 비율로 계산한 돈인 7,946,874원(= 매월 557,360원 ×
14개월 8일)을, 피고 C은 2011. 6. 23.부터 2012. 8. 30.까지 월 483,589원의 비율로 계산한 돈인
6,895,043원(= 매월 483,589원 × 14개월 8일)을 각 지급할 의무가 있다.

나. 부당이득반환청구

위 인정사실에 의하면, 원고가 이 사건 토지 중 9/14 지분에 관한 소유권을 취득한 2018. 3. 21.부터,
이 사건 토지 지상에 피고 B은 별지 1 목록 기재 각 구분건물을, 피고 C은 별지 2 목록 기재 각
구분건물을 각 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함으로써 이 사건 토지 중 원고 소유의 9/14

지분에 관한 차임 상당액 중 이 사건 건물의 전유부분 면적의 합계에서 위 피고들 각자의 전유부분 면적이 차지하는 비율에 상당하는 이득을 얻고 그로 인해 원고에게 손해를 가하고 있으므로, 원고에게 이를 부당이득으로 반환해야 한다.

나아가 부당이득의 액수에 관하여 살펴본다. 이 법원의 감정인 K에 대한 임료감정 축탁 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 중 9/14 지분에 관한 임료는 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

(표 삽입을 위한 여백)

2018. 1. 1. ~ 2018. 12. 31.	55,668,400원
2019. 1. 1. ~ 2019. 12. 31.	59,604,550원
2020. 1. 1. ~ 2020. 12. 31.	62,416,070원
2021. 1. 1. ~ 2021. 12. 31.	66,352,225원

그렇다면, 특별한 사정이 없는 한 원고에게 피고 B은 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지 부당이득액 합계 31,731,301원(그 구체적인 계산 내역은 아래 표 1 기재와 같다) 및 그 다음날인 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 794,254원(= 2021년 연 임료 66,352,225원 $\times$ 1/12 $\times$ 1,176.96m²/8,193.63m², 원 미만 버림, 이하 같다)의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지 부당이득액 합계 27,531,410원(그 구체적인 계산 내역은 아래 표 2 기재와 같다) 및 그 다음날인 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 689,128원(= 2021년 연 임료 66,352,225원 $\times$ 1/12 $\times$ 1,021.18m²/8,193.63m²)의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

7,996,392원	2018.3.21.~2018.12.31.	286일	6,265,666원
8,561,794원	2019.1.1.~2019.12.31.	365일	8,561,794원
8,965,650원	2020.1.1.~2020.12.31.	365일	8,965,650원
9,531,052원	2021.1.1.~2021.10.31.	304일	7,938,191원
합계	31,731,301원		

<표 1>

(표 삽입을 위한 여백)

6,938,006원	2018.3.21.~2018.12.31.	286일	5,436,355원
7,428,572원	2019.1.1.~2019.12.31.	365일	7,428,572원
7,778,975원	2020.1.1.~2020.12.31.	365일	7,778,975원
8,269,542원	2021.1.1.~2021.10.31.	304일	6,887,508원
합계	27,531,410원		

<표 2>

다. 피고 B, C의 주장에 관한 판단

1) G과의 채권포기 합의의 효력 승계 주장 가) 주장

피고 B, C은 2011. 12. 27. G과 사이에, 'G이 피고 B, C에 대하여 선행 소송의 제1심에서 승소한 부당이득반환채권 및 향후 부당이득반환채권을 청구하지 않는다'는 취지로 합의하였고, 원고는 G의 선행 소송 판결금 채권을 양수하였으므로, 원고는 피고 B, C에게 위 양수금 또는 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.

또한 당시 F의 대표자이면서 J의 대표이사였으며 원고 대표이사의 배우자이자 원고의 감사였던 L이 'F이 이 사건 건물을 매수하겠다'고 하면서 위 합의의 내용을 주도적으로 작성하였는바, 원고는 위 합의에 따른 채권적 법률관계를 승계하였으므로, 원고는 피고 B, C에게 위 양수금 또는 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.

나) 판단

이 사건에서 원고는 피고 B, C에 대하여 H, J에게서 부당이득반환채권을 양수하였거나 원고가 이 사건 토지 중 9/14 지분을 취득함으로써 고유의 부당이득반환채권을 보유하게 되었음을 이유로 그 부당이득반환을 청구하고 있는바, 원고가 G의 선행 소송 판결금 채권을 양수하여 그 이행을 청구하고 있다고 보기 어렵고, 달리 원고가 G과 위 피고들 사이의 합의서에 구속된다고 볼 아무런 자료가 없다. 또한 설령 L이 원고의 실질적인 대표자이고 L이 피고 B, C과 G 사이에 체결된 합의의 내용을

주도적으로 작성하였다고 하더라도 그와 같은 사정만으로는 피고 B, C와 G 사이에 체결된 합의에 따른 법률관계를 원고가 승계한다고 보기도 어렵고, 달리 원고가 위 법률관계를 승계한다고 볼 만한 사정을 인정할 증거가 없다.

따라서 이와 전제를 달리하는 피고 B, C의 위 주장은 받아들이기 어렵다.

2) 신의칙 위반 주장 피고 B, C은, 원고의 실질적인 대표자인 L에게 선행 소송에 관한 일체의 권한을 위임하면서 피고 B, C 소유의 각 전유부분을 원고 및 원고가 지정하는 제3자에게 매도할 것을 원칙으로 하는 내용의 위임장을 작성해주었고, 2012년 11월경에는 L이 대표자로 있던 F이 피고 B, C의 전유부분을 매수하겠다고 하여 인감증명서를 발급해주고 인테리어 공사도 허용해주었는바, 원고가 이 사건 토지에 관한 차임 상당 부당이득의 반환을 청구하는 것은 신의칙에 위반된다고 주장한다.

그러나 피고 B, C이 주장하는 위와 같은 사정만으로는 원고의 피고 B, C에 대한 이 사건 청구가 신의칙에 위반된다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 피고 B, C의 위 주장도 받아들이기 어렵다.

라. 소결론

따라서 원고에게 양수금 및 부당이득반환으로서 피고 B은 합계 68,351,650원(= H에게서의 양수금 28,673,475원 + J에게서의 양수금 7,946,874원 + 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지 부당이득액 31,731,301원) 및 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 794,254원의 비율로 계산한 돈을, 피고 C은 합계 59,304,761원(= H에게서의 양수금 24,878,308원 + J에게서의 양수금 6,895,043원 + 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지 부당이득액 27,531,410원) 및 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 689,128원의 비율로 계산한 돈을 각 지급할 의무가 있다.

3. 피고 D에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구의 표시

피고 D은 이 사건 토지 지상에 별지 3 기재 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함으로써 이 사건 토지 9/14 지분에 관한 차임 상당액 중 이 사건 건물의 전유부분 면적의 합계에서 별지 3

기재 구분건물 면적이 차지하는 비율에 상당하는 이득을 얻고 이 사건 토지 9/14 지분의 소유자들에게 동액 상당의 손해를 가하고 있다.

그러므로 피고 D은 이 사건 토지 중 9/14 지분을 2015. 11. 3.부터 2018. 3. 21.까지 소유하였던 H에게 2,636,197원을, 이 사건 토지 중 5/14 지분을 2011. 6. 23.부터 2012. 8. 30.까지 소유하였던 J에 705,916원을 각 부당이득으로 반환해야 하고, H, J은 2016. 7. 11. 피고 D에 대한 위 부당이득반환채권을 원고에게 양도하고 2016. 8. 24.경 피고 D에게 위 채권양도사실을 통지하였으므로, 피고 D은 원고에게 위 각 돈을 지급할 의무가 있다.

또한 피고 D은 이 사건 토지 중 9/14 지분을 2018. 3. 21. 취득한 원고에게 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지의 부당이득 2,818,708원 및 그 다음날인 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 70,554원의 비율로 계산한 돈을 부당이득으로 반환해야 한다.

따라서 피고 D은 원고에게 합계 6,160,821원(= 2,636,197원 + 705,916원 + 2,818,708원) 및 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 70,554원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

나. 적용법조

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

4. 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고 E은 원고가 이 사건 토지 중 9/14 지분에 관한 소유권을 취득한 2018. 3. 21.부터 이 사건 토지 지상에 별지 4 기재 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함으로써 원고 소유의 이 사건 토지 9/14 지분에 관한 차임 상당액 중 이 사건 건물의 전유부분 면적의 합계에서 별지 4 기재 구분건물 면적이 차지하는 비율에 상당하는 이득을 얻고 그로 인해 원고에게 손해를 가하고 있으므로, 원고에게 이를 부당이득으로 반환해야 한다.

나아가 부당이득의 액수에 관하여 살펴본다. 이 법원의 감정인 K에 대한 임료감정 촉탁 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 중 9/14 지분에 관한 임료는 아래 표 기재와 같은 사실이 인정된다.

2018. 1. 1. ~ 2018. 12. 31.	55,668,400원
2019. 1. 1. ~ 2019. 12. 31.	59,604,550원
2020. 1. 1. ~ 2020. 12. 31.	62,416,070원
2021. 1. 1. ~ 2021. 12. 31.	66,352,225원

그렇다면, 피고 E은 특별한 사정이 없는 한 원고에게 2018. 3. 21.부터 2021. 10. 31.까지 부당이득액 합계 1,991,563원(그 구체적인 계산 내역은 아래 표 기재와 같다) 및 그 다음날인 2021. 11. 1.부터 이 사건 토지의 인도완료일까지 월 49,850원(= 2021년 연 임료 66,352,225원 × 1/12 × 73.87m²/8,193.63m²)의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

501,881원	2018.3.21.~2018.12.31.	286일	393,254원
537,367원	2019.1.1.~2019.12.31.	365일	537,367원
562,715원	2020.1.1.~2020.12.31.	365일	562,715원
598,201원	2021.1.1.~2021.10.31.	304일	498,227원
합계	1,991,563원		

나. 피고 E의 주장에 관한 판단

피고 E은, 원고가 2012. 6. 14. 피고 E에게서 별지 4 기재 구분건물을 71,000,000원에 매수하고도 매매대금 잔금 66,000,000원을 지급하지 않고 있으므로, 피고 E에게 부당이득반환청구를 할 수 없다고 주장한다.

그러나 피고 E은 앞서 본 바와 같이 이 사건 토지에 관한 사용권한 없이 이 사건 토지 지상에 별지 4 기재 구분건물을 소유하고 있는 이상 이 사건 토지 중 9/14 지분의 소유자인 원고에게 앞서 본 차임 상당액을 부당이득으로 반환해야 하고, 원고가 피고 E에게서 별지 4 기재 구분건물을 매수하고도 매매대금 잔금을 지급하지 않고 있다는 사정만으로는 피고 E이 적법하게 이 사건 토지를 사용할 권한을 보유하게 된다거나 위 부당이득반환의무를 면할 수 있다고 보기는 어렵다.

따라서 피고 E의 위 주장은 받아들일 수 없다.

5. 피고 F에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고의 주장 원고는 2018. 3. 21. 이 사건 토지의 9/14 지분을 취득하였는데, 피고 F은 이 사건 토지 지상에 별지 5 목록 기재 각 구분건물을 소유하면서 이 사건 토지를 공동점유함으로써 원고가 취득한 위 9/14 지분을 법률상 원인 없이 점유·사용하고 있고, 구체적으로는 원고 소유의 이 사건 토지 9/14 지분에 관한 차임 상당액 중 이 사건 건물의 전유부분 면적의 합계에서 별지 5 목록 기재 각 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 건물의 전유부분 면적의 합계에서 별지 5 목록 기재 각 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 $\times$ 1851.99m²/8,193.63m²)의 비율로 계산한 돈이다.

2) 피고 F의 주장 별지 5 목록 기재 각 구분건물의 면적 합계는 1,851.99m²로서 이 사건 건물 전체 전유면적 합계 8,193.63m²의 약 22.6%에 해당하는데, 피고 F은 이 사건 토지 중 위 비율을 초과하는 5/14 지분을 소유하고 있어, 별지 5 목록 기재 각 구분건물의 소유를 위한 충분한 대지사용권을 보유하고 있다. 따라서 피고 F은 이 사건 토지를 점유할 법률상 원인이 있으므로, 원고에게 반환할 부당이득이 없다.

나. 관련 법리

대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 아무런 법률상 원인 없이 전유부분의 대지를 점유하고 있으므로 그 대지 중 그 소유인 전유부분의 대지권으로登記되어야 할 지분에 상응하는 면적에 대한 임료 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).

한편, 1동 건물의 구분소유자들이 당초 건물을 분양받을 당시 대지 공유지분 비율대로 그 건물의 대지를 공유하고 있는 경우에는 별도의 규약이 존재하는 등 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들이 그

대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율과 상관없이 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원이 있으므로, 그 구분소유자들 사이에서는 대지 공유지분 비율의 차이를 이유로 부당이득반환을 구할 수 없다. 그러나 그 대지에 관하여 구분소유자 외의 다른 공유자가 있는 경우에는 공유물에 관한 일반 법리에 따라 대지를 사용·수익·관리할 수 있다고 보아야 하므로, 특별한 사정이 없으면 구분소유자들이 무상으로 그 대지를 전부 사용·수익할 수 있는 권원을 가진다고 할 수 없고 다른 공유자는 그 대지 공유지분권에 기초하여 부당이득의 반환을 청구할 수 있다(대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다219419, 219426 판결).

다. 구체적 판단

1) 어떠한 대지 위에 소재한 집합건물의 구분소유자가 아닌 그 대지의 공유지분권자가 있는 경우 그 공유지분권자는 대지사용권이 없는 전유부분의 구분소유자를 상대로 전유부분의 대지권으로 등기되어야 할 지분에 상응하는 면적에 대한 임료 상당의 부당이득을 반환할 것을 청구할 수 있으나, 집합건물의 전체 전유면적 합계에서 자신의 전유부분 면적이 차지하는 비율(이하 '대지권 비율'이라고만 한다) 이상의 대지 공유지분(이하 '대지권 초과 공유지분'이라고만 한다)을 보유한 전유부분의 구분소유자에게는 임료 상당의 부당이득을 반환할 것을 청구할 수 없다고 봄이 타당하다. 그 이유는 다음과 같다.

① 대지사용권이 없는 전유부분의 구분소유자는 구분소유자가 아닌 대지공유자에게 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있는데(위 각 대법원 판결 참조), 대지권 초과 공유지분을 보유한 전유부분의 구분소유자는 그 대지 지상에 자신의 구분건물을 소유하기 위한 충분한 대지사용권을 보유하고 있으므로, '대지사용권이 없는 전유부분의 구분소유자'에 해당한다고 보기 어렵다.

② 대지권 초과 공유지분을 보유하고 있다고 하더라도, 그 전유부분이 자신의 대지 공유지분에 해당하는 대지 부분만을 점유하고 있다고 특정할 수 없으므로, 위 구분소유자도 일단 구분소유자가 아닌 대지 공유지분권자에게 그 공유지분에 관한 차임 중 대지권 비율 상당액을 부당이득으로 반환한 뒤 다시 대지권 초과 공유지분을 보유한 구분소유자의 대지 공유지분에 기하여 또 다른 대지사용권이 없는 전유부분의 구분소유자를 상대로 대지권 초과 공유지분을 보유한 구분소유자의 대지 공유지분에 상당하는 부당이득의 반환을 구해야 한다고 볼 수 있기도 하다.

그러나 위와 같이 본다면, 대규모의 공동주택(아파트 등)과 같이 하나의 대지 위에 상당히 많은 구분건물이 소재하고 있는 경우 오히려 그 부당이득반환 관계를 복잡하게 만들게 된다. 또한 대지권 초과 공유지분을 보유하고 있는 구분소유자조차 일단 구분소유자가 아닌 대지 공유지분권자가 제기한 부당이득반환청구에 대응하거나 그 소에 응소한 후 다시 대지사용권이 없는 전유부분의 구분소유자를 상대로 다수의 부당이득반환청구를 하거나 부당이득의 반환을 청구하는 소송을 제기해야 하는 부담을 안게 되는데, 대지권으로登記되어야 할 지분 이상의 대지 공유지분을 보유하고 있는 구분소유자에게 그러한 부담을 지우는 것은 불합리하다.

③ 하나의 대지와 그 지상 집합건물에, 집합건물의 구분소유자인 대지 공유지분권자와 구분소유자 아닌 대지 공유지분권자, 대지권 초과 공유지분을 보유한 구분소유자와 대지권으로登記되어야 할 지분에 미달하는 대지 공유지분(이하 '대지권 미달 공유지분'이라고만 한다)을 보유한 구분소유자가 다수 섞여 있는 경우, 구분소유자 아닌 대지 공유지분권자와 대지권 미달 공유지분을 보유한 구분소유자 사이에서만 부당이득이 성립한다고 보는 것이 분쟁의 신속한 해결과 소송경제에도 부합한다.

④ 대지권 초과 공유지분을 보유한 구분소유자도 일단 구분소유자 아닌 대지 공유지분권자에게 그 공유지분에 관한 차임 중 대지권 비율 상당액을 부당이득으로 반환한 후 대지권 미달 공유지분을 보유한 구분소유자를 상대로 자신의 대지 공유지분에 상당하는 부당이득의 반환을 구해야 한다고 볼 경우, 집합건물의 구분건물 거래 시 지나친 거래상의 부담과 거래비용을 수반하게 된다. 즉, 새로이 집합건물의 구분건물을 매수하려는 당사자가 앞서 본 바와 같은 부당이득반환 관련 실체상·소송상의 부담을 지지 않기를 원하는 경우 자신이 매수하려는 구분건물에 그 소유를 위한 충분한 대지사용권(대지권으로登記되어야 할 지분에 상당하는 대지 공유지분)이 있는지를 확인하는 것을 넘어서, 그 집합건물이 소재한 대지에 그 지상 집합건물의 구분소유자가 아닌 공유지분권자가 존재하는지, 그 지상 집합건물의 구분소유자 중 대지권 미달 공유지분을 보유한 구분소유자는 몇 명인지 등을 일일이 확인해야 되므로, 집합건물의 구분건물 거래와 관련한 부담을 지나치게 증가시키게 된다.

2) 앞서 인정한 사실관계에 의하면, 원고는 이 사건 건물의 구분소유자가 아닌 이 사건 토지의

공유지분권자이므로, 대지사용권이 없는 이 사건 건물의 구분소유자들은 원고에게 이 사건 토지 중 원고의 공유지분에 해당하는 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있기는 하다.

그러나 한편, 위 인정사실에 의하면 피고 F은 이 사건 건물의 전체 전유면적 합계에서 자신의 전유부분 면적이 차지하는 비율($1,851.99\text{m}^2/8,193.63\text{m}^2$)을 초과하는 대지 공유지분(5/14)을 보유하고 있으므로, 원고는 피고 F에 대하여는 이 사건 토지 중 원고의 공유지분에 해당하는 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 것을 청구할 수 없다.

따라서 이와 전제를 달리하는 원고의 피고 F에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

6. 결론

그렇다면 원고의 피고 D, E에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하고, 원고의 피고 B, C에 대한 청구는 각 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고 나머지 청구는 이유 없어 각 기각하며, 원고의 피고 F에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사성창호

판사전희숙

판사조정용

별지

- 1) 이 사건 토지 9/14 지분의 각 연도별 임료 × 별지 1 목록 기재 각 구분건물 면적 합계 $1,176.96\text{m}^2$
÷ 이 사건 건물 전유면적 합계 $8,193.63\text{m}^2$
- 2) 이 사건 토지 9/14 지분의 연간 임료 중 별지 1 목록 기재 각 구분건물 해당 액수 × 해당 연도의
일수 ÷ 365일
- 3) 이 사건 토지 9/14 지분의 각 연도별 임료 × 별지 2 목록 기재 각 구분건물 면적 합계 $1,021.18\text{m}^2$
÷ 이 사건 건물 전유면적 합계 $8,193.63\text{m}^2$
- 4) 이 사건 토지 9/14 지분의 연간 임료 중 별지 2 목록 기재 각 구분건물 해당 액수 × 해당 연도의

일수 ÷ 365일

5) 이 사건 토지 9/14 지분의 각 연도별 임료 × 별지 4 기재 구분건물 면적 73.87㎡ ÷ 이 사건 건물
전유면적 합계 8,193.63㎡²

6) 이 사건 토지 9/14 지분의 연간 임료 중 별지 4 기재 구분건물 해당 액수 × 해당 연도의 일수 ÷
365일