

대법원 2018. 11. 15 선고 2014다43519 판결 [부당이득금반환]

재판경과

대법원 2018. 11. 15 선고 2014다43519 판결

서울고등법원 2014. 5. 30 선고 2011나73399 판결

서울북부지방법원 2011. 8. 18 선고 2010가합10850 판결

전문

원고(선정당사자), 상고인 S

소송대리인 변호사 박정삼

피고(선정당사자), 피상고인 1. T

2. U

3. W

4. X

피고(선정당사자)들 소송대리인 변호사 최윤수

판결 선고 2018. 11. 15.

원심판결 서울고등법원 2014. 5. 30. 선고 2011나73399 판결

주문

원심판결 중 원고(선정당사자) 및 원고 선정자들의 피고(선정당사자)들 및 피고 선정자들에 대한
부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

N

이 유

1.

가. 원심판결 이유와 제1심 및 원심이 적법하게 채택한 증거에 의하면, 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

(1) AA시장건물은 1979년경 서울 중구 Y, Z 양 지상에 지하 1층, 지상 3층 규모로 신축된 2동의 집합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)로서 2000년경 이래로 변전실, 기계실, 냉·난방시설 등 필수적인 설비를 공동으로 사용하고 있으며 이용상·구조상 독립된 점포로 구성되어 있는 상가 건물이다.

(2) 이 사건 건물의 점포를 분양받은 구분소유자 전원은 1979. 7. 9. AA시장의 발전 및 이 사건 건물 전체의 관리 등을 위하여 AB 주식회사(이하 '소외 회사'라고 한다)를 설립하였고, 그 후 소외 회사가 발행한 총 주식 5,170주를 그 소유 점포수에 따라 1점포당 8주씩 인수하였다.

(3) 소외 회사는 설립 이후 매년 2월 정기주주총회를 개최하였는데, 주주총회에서는 이 사건 건물의 구분소유자들이 소외 회사의 주주로 참석하여 이 사건 건물의 운용에 소요되는 예·결산안의 승인 및 이 사건 건물의 개·보수 등 건물의 관리에 관한 중요한 사항을 의결하였고, 이와 같이 의결된 사항은 소외 회사의 대표이사 및 이사회가 집행하였다.

(4) 2001. 5. 17. 개최된 소외 회사의 제116차 이사회에서, 이 사건 건물의 지하주차장을 개발하여 점포를 설치·임대하고 이 사건 건물 정문에 주차타워를 별도로 설치하는 내용의 개발사업을 추진할 'AC위원회'를 구성하여 그 개발업무를 일임하기로 의결하였다.

(5) 이후 AC위원회는 이 사건 건물의 지하주차장을 개발하여 신설된 점포 등을 제3자에게 임대분양하였고, 2002. 1. 7. 개최된 제118차 이사회에서, 이 사건 건물 지하주차장을 점포로 개발하여 발생한 개발이익금(이하 '이 사건 개발이익금'이라고 한다)을 2001. 12. 31. 기준으로 위 건물의 등기부상 구분소유자로 등기된 소외 회사 주주들에게 그 소유 주식 비율에 따라 계산하여 정산·분배하기로 하는 의결을 하였다. 한편 위 이사회 회의록에는 '준공검사 및 사용승인이 2001. 12. 27. 있었으므로 2001. 12. 31. 기준으로 정하자는 의견에 이사 전원이 찬성하였다'고 기재되어

있고, 그동안 이 사건 개발이익금 분배와 관련하여 그 기준시점에 관하여는 구분소유자들 간에 다툼이 없었다.

(6) 2002. 1. 14. 개최된 제119차 이사회에서, 이 사건 건물의 지하주차장을 점포로 개발하여 얻은 수익금 등 총 15,752,179,752원을 개발이익금으로 확정하되, 소외 회사 주주들에게 구분소유 점포 1칸(주식 8주)당 1,500만 원의 정산금을 분배하기로 의결하였다. AC위원회는 그 무렵 위 이사회 의결에 따라 2001. 12. 31. 기준으로 위 건물 구분소유자로 등기된 위 회사 주주들에게 정산금을 분배할 것을 고지한 다음, 2002. 2. 4.경부터 원고(선정당사자) 및 원고 선정자들(이하 '원고들'이라고 한다)과 피고(선정당사자)들 및 피고 선정자들(이하 '피고들'이라고 한다)을 포함한 구분소유자들에게 정산금을 분배하였다.

(7) 위 정산금 분배 당시 이 사건 건물 지하 공용부분에 관한 원고들과 피고들의 공유지분은 그 각 전유면적 비율과 다르게 등기가 마쳐져 있었는데, 각 공유지분 면적은 원심판결 별지 2 목록의 해당 '지분'란 기재와 같고, 한편 원고들과 피고들이 실제 분배받은 정산금 액수는 같은 목록 해당 '실제지급액'란 기재와 같다.

(8) 원고들 중 원고 선정자 C, M, I은, 서울중앙지방법원 2005가합97199호로 피고들 중 피고 선정자 AO, AR, AU, AV, AX, BL, BV, BX, BY을 비롯한 25명의 이 사건 건물의 구분소유자들을 상대로, 이 사건과 동일한 청구원인을 주장하며 부당이득반환을 청구(이 사건에서는 제외된 청구이다)하는 소를 제기하였다.

(9) 위 사건의 항소심은, 이 사건 개발이익금은 점포 수(또는 주식 수)에 따라 분배할 것이 아니라 이 사건 개발이익금 분배 기준시점인 2001. 12. 31. 기준으로 '각 구분건물의 등기부에 등기되어 있던 지하의 면적비율'에 따라 분배해야 하므로, 본래 받아야 할 정산금과 실제로 받은 정산금 차액 상당을 부당이득으로 반환할 의무가 있다는 위 원고 선정자 C, M, I의 주장을 받아들여 청구를 일부 인용하였다(서울고등법원 2008. 3. 25. 선고 2007나14218 판결). 위 사건의 피고들 25명이 위 항소심 판결에 대하여 상고하였으나, 상고기각으로 확정되었다(대법원 2010. 8. 26. 선고 2008다28267 판결).

(10) 한편 피고들 중 피고 선정자 T을 비롯하여 이 사건 건물의 구분소유자들 104명은

서울중앙지방법원 2005가합14408호로, 원고(선정당사자) S을 상대로 이 사건 건물 지하주차장을 점포로 개발하면서 원고(선정당사자) S에게 배정된 신설 점포 일부가 공용부분을 침범하였다고 주장하며 공용부분에서 발생한 이익에 대한 부당이득반환을 청구하는 소를 제기하였고, 1심과 항소심은 청구를 일부 인용하였다.

(11) 이에 대하여 원고(선정당사자) S이 상고하자, 대법원 2011. 1. 27. 선고 2008다29987 판결은 이 사건 건물의 지하 공용부분에 관한 수익 분배 방법에 관하여 다음과 같이 판시하였다. ①

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제10조 제2항 단서, 제12조 제1항, 부칙(1984. 4. 10.) 제3조의 규정에 의하면, 집합건물법 시행 당시 현존하는 공용부분이 구분소유자 전원 또는 그 일부의 공유에 속하는 경우에 각 공유자의 지분이 구분소유자의 전유부분의 면적비율에 합당하지 아니할 때에는 그 지분은 규약에 달리 정한 것으로 보게 되고, 공용부분에서 생기는 이익은 집합건물법 제17조에 의하여 공용부분을 공유하는 구분소유자들이 그 지분 비율에 따라 취득하게 된다. ② 이 사건 건물의 구분소유자들이 집합건물법 시행 이전부터 지하 공용부분에 대하여 각 구분건물의 등기부상 등기된 지하의 면적비율에 따라 공유하기로 하는 합의가 있었다고 볼 여지가 있고, 그렇다면 집합건물법 부칙 제3조에 따라 지하 공용부분에 대하여는 구분소유자들이 등기된 지하 면적비율로 공유지분을 가지기로 하는 규약이 있었다고 볼 수 있다.

나. 원심은, 다음과 같은 이유를 들어 피고들이 그 공유지분을 초과하여 수령한 정산금을 부당이득으로 반환해야 한다는 원고들의 주장을 배척하였다.

(1) 이 사건 개발이익금은, 이 사건 건물 지하주차장을 개발하여 점포를 신설하고 임대하는 등 관리·처분권한을 수여받은 소외 회사가 비법인사단의 실질을 가지는 관리단의 지위에서 취득하는 것으로서 구성원인 구분소유자들의 총유로 귀속되지 구분소유자들의 공유가 아니다. 따라서 이에 대한 소외 회사의 적법한 새로운 분배결의가 없는 이상 원고들이 피고들을 상대로 공유지분을 초과하여 받은 정산금의 반환을 구할 아무런 권원이 없다.

(2) 설령 이 사건 개발이익금을 원고들과 피고들을 포함한 구분소유자들이 공유하고 있다고 보더라도, 소외 회사의 이사회 결의가 무효이므로 2001. 12. 31. 기준으로 정산금을 분배할 근거가 없고, 정당한 귀속분을 산정하여 피고들이 부당이득을 얻었는지 또는 원고들이 손해를 입었는지를

확인할 증거가 없다.

다. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 받아들이기 어렵다.

(1) 이 사건 건물의 구분소유자들이 이 사건 건물의 공용부분인 지하주차장을 개발하여 점포를 신설하고 임대하는 등 관리·처분권한을 소외 회사에 수여하기로 하는 의사표시에 위 공용부분 개발에 따른 수익금에 관한 권리까지 이전하는 의사표시가 포함되어 있다고 해석하기는 어렵다.

(2) 게다가 앞서 본 대법원 2010. 8. 26. 선고 2008다28267 판결은 이 사건과 그 청구원인이 동일한 사안이고, 대법원 2011. 1. 27. 선고 2008다29987 판결은 이 사건 건물 지하 공용부분 수익분배 방법에 관하여 판시하였다.

(3) 따라서 이 사건 건물의 공용부분인 지하주차장 개발로 발생한 이 사건 개발이익금은, 이 사건 건물 지하 공용부분에 대한 공유지분 비율로 보아야 하는 '각 구분건물의 등기부에 등기되어 있던 지하의 면적비율'에 따라 구분소유자들 전원이 공유하는 재산이다.

(4) 그렇다면 피고들이 받은 정산금 중 위 공유지분 비율에 따른 정산금 액수를 초과하여 지급받은 금액은 법률상 원인이 없고, 이로 인하여 원고들은 그 공유지분 비율에 따라 본래 받아야 할 정산금과 실제로 받은 정산금 차액 상당의 손해를 입었으므로, 피고들은 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

(5) 또한 이 사건 건물 지하주차장 개발 비용 지출 시점과 개발로 인한 수입 발생 시점이 일치하지 않으므로 개발이 완료되고 그 수입·지출 내역을 반영할 수 있게 되어 비로소 정확한 정산이 가능하게 된 시점이라면, 원고들과 피고들을 포함한 이 사건 건물의 구분소유자들이 그동안 다투지 않았고, 위와 같이 이미 일부 구분소유자들 사이에 판결이 확정된 사건에서 이 사건 개발이익금 분배 기준 시점이었던 2001. 12. 31. 기준으로 본래 받아야 할 정산금을 산정하는 것이 합리적이다.

라. 그럼에도 이와 다른 판단을 한 원심판결에는, 집합건물 공용부분에서 발생한 이익의 소유관계, 부당이득액 산정에 관한 법리 등을 오해함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

2.

그러므로 원심판결 중 원고들의 피고들에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시

심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장대법관조희대

대법관김재형

주심대법관민유숙

대법관이동원

별지