

춘천지방법원 2021. 12. 15 선고 2020나55418 판결 [부당이득금 반환]

---

### 재판경과

대법원 2022. 4. 28 선고 2022다200201 판결

춘천지방법원 2021. 12. 15 선고 2020나55418 판결

춘천지방법원 원주지원 2020. 10. 22 선고 2019가소59147 판결

### 전문

원고, 피항소인A

피고, 항소인1. B

2. C

피고들의 소송대리인 법무법인 아시아

담당변호사 최유덕

변론 종결 2021. 12. 9.

판결 선고 2021. 12. 15.

**제1심판결** 춘천지방법원 원주지원 2020. 10. 22. 선고 2019가소59147 판결

### 주문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

### 1. 청구취지

가. 피고 B은 원고에게,

1) 618,803원 및 이에 대하여 2019. 11. 8.부터 제1심 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2) 2019. 11. 8.부터 별지 목록 1 기재 부동산 중 1037417367분의 137986751지분에 대한 피고 B의 점유 종료일까지 월 13,794원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

나. 피고 C는 원고에게,

1) 496,460원 및 이에 대하여 2019. 11. 8.부터 제1심 판결선고일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고,

2) 2019. 11. 8.부터 별지 목록 2 기재 부동산 중 1037417367분의 137986751 지분에 대한 피고 C의 점유 종료일까지 월 11,356원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

(제1심 공동피고 D는 항소하지 아니하였고, 제1심 공동피고 E에 대한 청구는 위 피고가 당심에서 항소취하함으로써 각 분리·확정되었다.)

### 2. 항소취지

제1심판결 중 피고들에 대한 부분을 취소하고, 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 2015. 10. 2. 별지 목록 1 기재 각 부동산 중 피고 B은 1037417367분의 879718223 지분에 관하여, F은 1037417367분의 19712393 지분에 관하여, 원고는 1037417367분의 137986751 지분에 관하여 각 공유지분 이전등기를 마쳤다.

나. 2015. 10. 2. 별지 목록 2 기재 부동산에 관하여 F은 1037417367분의 19712393 지분에 관하여, 원고는 1037417367분의 137986751 지분에 관하여, 피고 C는 1037417367분의 879718223 지분에 관하여 각 공유지분 이전등기를 마쳤다.

다. 원고가 별지 목록 1, 2 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)에 관한 공유지분 이전등기를 마친 2015. 10. 2. 이후 변론종결일 현재까지 이 사건 각 부동산의 이용 현황은 다음과 같다.

|                              |                                                          |
|------------------------------|----------------------------------------------------------|
| 별지 목록 1 제1항 건물별지 목록 1 제2항 토지 | 피고 B은 위 건물을 성명불상자에게 임대하였음                                |
| 별지 목록 1 제3항 토지별지 목록 2 토지     | G(피고 B의 남편이자, 피고 C의 부), 피고 B, 피고 C가 무·채소 등의 농작물을 재배하고 있음 |

라. 이 사건 각 부동산의 각 임료 상당액은 별지 임료 목록 기재와 같다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 9, 10, 15호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 제1심 법원의 감정인 H, 한국국토정보공사 원주지사장에 대한 각 감정촉탁결과, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 관련법리

공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있고 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정하는 것이므로 공유물의 구체적인 사용·수익의 방법에 관하여 공유자들 사이에 지분 과반수의 합의 없이 공유자 중의 1인이 이를 배타적으로 점유·사용하고 있다면 다른 공유자에 대하여는 그 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있는 것이 된다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2006다49307, 49314 판결 등 참조).

### 나. 부당이득반환의무 발생

앞서 든 증거들 및 변론전체의 취지에 의하면, 원고가 이 사건 각 부동산 관한 공유지분을 취득한 2015. 10. 2.부터 피고 B은 별지 목록 1 제1항 기재 건물을 제3자에게 임대하였고, 별지 목록 1

제2항 기재 토지 중 943㎡를, 별지 목록 1 제3항 기재 토지 중 683㎡를 각 점유하여 사용·수익하고 있고, 피고 C는 별지 목록 2 기재 토지 중 1,423㎡를 점유하여 사용·수익하고 있는 사실을 인정할 수 있다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 이 사건 각 부동산의 사용·수익 기간 및 면적에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다.

### 3. 피고들의 주장 및 판단

#### 가. 피고들 주장의 요지

- 1) 피고들은 피고들 소유의 지분에 상응하는 면적만을 경작한 것이므로 부당이득을 얻은 사실이 없다.
- 2) 피고 B는 별지 목록 1 제1항 기재 건물과 관련하여 차임을 지급받은 사실이 없으므로 반환할 이익이 없다.
- 3) 피고들은 과태료 부과를 방지하기 위해 별지 목록 1 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지 목록 2 토지를 경작한 것이므로 원고의 이 사건 청구는 신의칙에 반한다.

#### 나. 관련법리

- 1) 과반수 지분의 공유자는 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관하여 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로 과반수 지분의 공유자는 그 공유물의 관리방법으로서 그 공유토지의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있으나, 그로 말미암아 지분은 있으되 그 특정 부분의 사용·수익을 전혀 하지 못하여 손해를 입고 있는 소수지분권자에 대하여 그 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 하고 있다 할 것이므로 이를 반환할 의무가 있다(대법원 2002. 5. 14. 선고 2002다9738 판결).
- 2) 일반적으로 부동산의 무단점유·사용에 대하여 차임 상당액을 부당이득으로 반환해야 한다고 보는 이유는 해당 부동산의 점유·사용으로 인한 이익을 객관적으로 평가할 때 그 부동산 사용에 관한 권리가 당사자 간의 합의로 설정된다고 가정하였을 경우 약정되었을 대가로 산정하는 것이 합리적이기 때문이다. 이렇듯 '차임 상당액'은 부동산의 무단점유·사용으로 얻은 부당이득을 금전적으로 평가하는 데 필요한 기준일 뿐이고 실제 받은 차임이 존재하여야 한다거나, 해당 부동산이 임대가능한 부동산일 것을 요건으로 하지 않는다(대법원 2020. 5. 21. 선고 2017다220744

전원합의체 판결 참조).

## 다. 판단

- 1) 위 법리에 비추어 살피건대, 공유자인 피고들이 그 지분에 상응하는 면적을 배타적으로 사용·수익할 경우에도 그 특정 부분의 사용·수익을 전혀 하지 못하는 지분권자인 원고에게 손해가 발생하는 것이므로 피고들은 원고의 지분권에 상응하는 임료 상당액의 이득을 부당하게 얻었다고 할 수 있으므로 이를 반환할 의무가 있다.
- 2) 피고 B이 별지 목록 1 제1항 기재 건물의 임차인으로부터 실제 차임을 지급받은 적이 없다고 하더라도 임대차 관계를 점유매개관계로 하여 위 건물을 간접점유하고 있는 한 원고는 원고의 지분권에 기초하여 별지 목록 1 제1항 기재 건물을 사용·수익을 할 수 없는 상태가 되었으므로 피고 B은 임차인으로부터 현실적인 차임을 지급받았는지 여부와 관계없이 원고에게 차임 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 또한 피고들이 제출한 증거들만으로는 별지 목록 1 제2, 3항 기재 각 토지 및 별지 목록 2 토지를 경작하지 않을 경우 과태료가 부과된다거나 원고의 이 사건 청구가 공평의 원칙 또는 신의성실의 원칙에 반한다고 보기 부족하고, 이를 인정할 증거가 없으므로 피고들의 주장은 이유 없다(피고 B은 원고가 이 사건 각 부동산의 상속등기비용을 납부하지 않아 피고 B이 이를 부담하였으므로 동액 상당을 원고의 청구액에서 공제한다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없으므로 피고 B은 위 주장 역시 이유 없다).

## 4. 구체적인 부당이득반환의 범위

### 가. 피고 B

- 1) 별지 목록 1 기재 각 부동산에 대한 2015. 10. 2.부터 차임 감정일인 2019. 11. 7.까지 피고 B이 원고에게 지급해야 할 원고 지분에 해당하는 부당이득액은 아래와 같다.

|    |           |          |                                                                  |
|----|-----------|----------|------------------------------------------------------------------|
| 1  | 제1항 기재 건물 | 107,343원 | $807,030\text{원} \times 137987651/1037417367$                    |
| 2  | 제2항 기재 토지 | 296,622원 | $2,970,280\text{원} \times 137986751/1037417367 \times 943/1,256$ |
| 3  | 제3항 기재 토지 | 214,838원 | $2,234,800\text{원} \times 137986751/1037417367 \times 683/945$   |
| 합계 | 618,803원  |          |                                                                  |

2) 별지 목록 1 기재 각 부동산에 대한 2019. 11. 8.부터 피고 B이 원고에게 지급해야 할 원고 지분에 해당하는 월 임료 상당액은 아래와 같다.

|    |           |        |                                                       |
|----|-----------|--------|-------------------------------------------------------|
| 1  | 제1항 기재 건물 | 2,080원 | $15,640원 \times 137986751/1037417367$                 |
| 2  | 제2항 기재 토지 | 6,794원 | $68,030원 \times 137986751/1037417367 \times 943/1256$ |
| 3  | 제3항 기재 토지 | 4,920원 | $51,180원 \times 137986751/1037417367 \times 683/945$  |
| 합계 | 13,794원   |        |                                                       |

3) 따라서 피고 B은 원고에게 2015. 10. 2.부터 2019. 11. 7.까지의 임료상당 부당이득액 618,803원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 제1심 감정일 다음날인 2019. 11. 8.부터 제1심 판결선고일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 11. 8.부터 별지 목록 1기재 각 부동산 중 원고 지분에 관한 피고 B의 점유 종료일까지 월 13,794원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

## 나. 피고 C

1) 별지 목록 2 기재 부동산에 대한 2015. 10. 2.부터 차임 감정일인 2019. 11. 7.까지 피고 C가 원고에게 지급해야 할 원고 지분에 해당하는 부당이득액은 아래와 같다.

|   |            |          |                                                             |
|---|------------|----------|-------------------------------------------------------------|
| 1 | 별지 목록 2 토지 | 496,460원 | $4,899,730원 \times 137986751/1037417367 \times 1,423/1,868$ |
|---|------------|----------|-------------------------------------------------------------|

2) 별지 목록 2 기재 부동산에 대한 2019. 11. 8.부터 피고 C가 원고에게 지급해야 할 원고 지분에 해당하는 월 임료 상당액은 아래와 같다.

|   |           |         |                                                           |
|---|-----------|---------|-----------------------------------------------------------|
| 1 | 별지 목록 2토지 | 11,356원 | $112,080원 \times 137986751/1037417367 \times 1,423/1,868$ |
|---|-----------|---------|-----------------------------------------------------------|

3) 따라서 피고 C는 원고에게 2015. 10. 2.부터 2019. 11. 7.까지의 임료상당 부당이득액

496,460원 및 이에 대하여 원고가 구하는 바에 따라 제1심 감정일 다음날인 2019. 11. 8.부터 제1심 판결선고일까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 2019. 11. 8.부터 별지 목록 2기재 토지 중 원고 지분에 관한 피고 C의 점유 종료일까지 월 11,356원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

## 5. 결론

따라서 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각한다(피고들은 이 사건 각 부동산의 점유시점에 대해 이 사건 소 제기 이후부터 당심 변론종결일까지 전혀 다투지 않았음에도 당심 변론종결 후에 변론재개신청서를 제출하면서 이를 다투는 취지로 주장하는 것은 실기한 주장으로 허용할 수 없고, 부당이득액에 대한 감정방법이 경험칙에 반하거나 합리성이 없는 등의 현저한 잘못이 있다고 볼만한 사정을 발견할 수 없으므로 변론재개신청은 받아들이지 아니한다).

재판장판사송종선

판사조미연

판사김현정

별지