

2) 부당이득 반환 청구

가) 민법상 공유물

공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있으므로(민법 제263조 후단) 공유토지의 일부를 배타적으로 점유하면서 사용·수익하는 공유자는 그가 보유한 공유지분의 비율에 관계없이 다른 공유자들 중 지분은 있으나 사용·수익을 하지 못하고 있는 자에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다.¹⁵⁵¹⁾

나) 집합건물의 공용부분과 대지

집합건물 '대지'의 공유관계에서는 민법상 공유물에 관한 일반 법리가 그대로 적용되지 않고, 집합건물에서 '전유부분 면적 비율에 상응'하는 '적정 대지지분'¹⁵⁵²⁾을 가진 구분소유자는 그 대지 전부를 용도에 따라 사용·수익할 수 있는 적법한 권원을 가지므로, 구분소유자 아닌 대지 공유자는 그 대지 공유지분권에 기초하여 적정 대지지분을 가진 구분소유자를 상대로는 대지의 사용·수익에 따른 부당이득반환을 청구할 수 없다.¹⁵⁵³⁾ 그러나 '과소 대지지분'을 가진 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한, 구분소유

1550) 대법원 2022. 9. 29. 선고 2021다292425 판결(공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유하는 사람에 대한 부당이득반환 청구는 공용부분 '관리'에 관한 업무로서 '통상의 집회결의'로 직접 또는 타인에게 위임하여 수행할 수 있다). 집합건물법상 특별결의나 서면·전자적 방법 등에 의한 합의의 방법으로 관리단으로부터 공용부분 변경에 관한 업무를 위임받은 입주자대표회의는 구분소유자들을 상대로 자기 이름으로 공용부분 변경에 따른 비용을 청구하는 소를 제기할 수 있다(대법원 2017. 3. 16. 선고 2015다3570 판결).

1551) ○ 과반수 지분권자는 공유물인 토지의 관리방법으로서 특정 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있으나, 그로 말미암아 그 부분을 전혀 사용·수익하지 못하여 손해를 입는 소수지분권자의 지분만큼 임료 상당 부당이득을 얻는 것이므로 이를 반환할 의무가 있다. 소수지분권자가 공유물을 자기 지분 비율로 사용·수익할 권리(민법 제263조)가 침해되었기 때문이다(대법원 2021. 12. 30. 선고 2021다252458 판결). 배타적으로 사용·수익하는 공유물의 특정 부분이 비록 자기의 지분비율에 상당하는 면적의 범위 내라 할지라도, 다른 공유자들 중 지분은 있으나 사용·수익은 전혀 하고 있지 아니함으로써 손해를 입고 있는 자에 대하여 과반수지분권자를 포함한 모든 사용·수익을 하고 있는 공유자는 그 지분에 상응하는 '임료 상당의 부당이득을 반환할 의무'가 있으나(2011다42430), 과반수지분권자로부터 사용·수익을 허락받은 자의 점유는 다수지분권자의 공유물관리권에 터잡은 적법한 점유이므로 그 점유자는 소수지분권자에 대하여 부당이득반환의무를 지지 않는다(2002다9738). 공동상속인 중의 1인이 상속재산인 건물에 거주함으로써 상속재산인 그 건물 부지를 사용·수익하고 있는 경우, 그 사용·수익이 공유지분 과반수의 결의에 기한 것이라는 등의 특별한 사정이 없다면, 위 공동상속인은 건물뿐만 아니라 토지에 관하여도 다른 공동상속인의 공유지분에 해당하는 부분을 부당이득으로서 반환하여야 한다(2006다49307).

○ 대법원 2021. 4. 29. 선고 2018다261889 판결: "부동산의 일부 지분 소유자가 다른 지분 소유자의 동의 없이 부동산을 다른 사람에게 임대하여 임대차보증금을 받았다면, 그로 인한 수익 중 자신의 지분을 초과하는 부분은 법률상 원인 없이 취득한 부당이득이 되어 다른 지분 소유자에게 이를 반환할 의무가 있다. 또한 이러한 무단 임대행위는 다른 지분 소유자의 공유지분의 사용·수익을 침해한 불법행위가 성립되어 그 손해를 배상할 의무가 있다. 다만 그 반환 또는 배상의 범위는 부동산 임대차로 인한 차입 상당액이고 부동산의 임대차보증금 자체에 대한 다른 지분 소유자의 지분비율 상당액을 구할 수는 없다."

1552) 적정 대지지분이 의미하는 '전유부분 면적 비율'을 산정하는 것은 집합건물법의 여러 규정에서 이미 예정하고 있다(상세한 내용은 대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 전원합의체 판결의 보충의견 참조).

1553) 대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 전원합의체 판결. 보충의견은 관련 쟁점에 관하여 "초과 대지지분을 가지는 구분소유자가 그 초과하는 대지지분권에 기하여 적정 대지지분을 가지지 못한 다른 구분소유자를 상대로 부당이득반환을 청구할 수 있는지 여부에 대해서는 향후 구체적인 사례를 통하여 이론을 정립할 필요가

자 아닌 대지공유자에 대하여 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 해당하는 차임 상당의 부당이득반환의무를 부담한다.¹⁵⁵⁴⁾

구분소유자들 사이에서는 대지 공유지분 비율의 차이를 이유로 부당이득반환을 구할 수 없으나, 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 대지 지분 소유자에게 부당이득을 반환할 의무가 있다.¹⁵⁵⁵⁾ 집합건물 대지 일부 지분을 그 명의로 남겨 둔 분양자 또는 그 지분 양수인은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자들에게 그 공유지분권을 주장할 수 없다.¹⁵⁵⁶⁾

있음을 언급해 둔다. ... 적정 대지지분을 가지지 못한 구분소유자는 구분소유자 아닌 대지 공유자에 대하여 대지 사용·수익에 따른 부당이득반환의무를 부담하게 되고, 이러한 결과가 공평의 원칙에도 부합한다. 이때 그 부당이득반환범위는 구분소유자 아닌 대지 공유자의 지분에 해당하는 차임 상당액 중 적정 대지지분을 가지지 못한 구분소유자들의 부족 지분의 비율에 따라 산정한 금액이다. 다만 적정 대지지분을 가지지 못한 구분소유자라 할지라도 구분소유자 아닌 대지 공유자에 대하여 대지 사용·수익에 따른 부당이득반환의무를 부담하지 않는 경우가 있는지도 문제 될 수 있다. 예컨대, 적정 대지지분을 가지지 못한 구분소유자가 구분소유자 아닌 대지 공유자와의 관계에서 전유부분을 소유하기 위하여 대지 전부에 대한 무상 사용권원을 가진다고 볼 수 있는 등의 사정이 있는 경우에는 부당이득반환의무를 지지 않는 것도 상정할 수 있다. 향후 이 점에 관한 대법원의 세부적인 판시가 이루어질 것이라 기대한다.”라고 밝히고 있다.

1554) 대법원 2023. 9. 14. 선고 2016다12823 판결; “적정 대지지분보다 부족한 대지 공유지분(이하 ‘과소 대지지분’이라 한다)을 가진 구분소유자는, 과소 대지지분이 적정 대지지분에 매우 근소하게 부족하여 그에 대한 부당이득반환청구가 신의성실의 원칙에 반한다고 볼 수 있는 경우, 구분건물의 분양 당시 분양자로부터 과소 대지지분만을 이전받으면서 건물 대지를 무상으로 사용할 수 있는 권한을 부여받았고 이러한 약정이 분양자의 대지지분을 특정승계한 사람에게 승계된 것으로 볼 수 있는 경우, 또는 과소 대지지분에 기하여 전유부분을 계속 소유·사용하는 현재의 사실상태가 장기간 묵인되어 온 경우 등과 같은 특별한 사정이 없는 한, 구분소유자 아닌 대지공유자에 대하여 적정 대지지분에서 부족한 지분의 비율에 해당하는 차임 상당의 부당이득반환의무를 부담한다고 봄이 타당하다.” ■ 이때 구분소유자가 적정 대지지분을 소유하였는지 여부나 과소 대지지분권자로서 구분소유자 아닌 대지공유자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하는지 여부 및 그 범위는 구분소유권별로 판단하여야 하고, 이는 특정 구분소유자가 복수의 구분소유권을 보유한 경우에도 마찬가지이므로 특별한 사정이 없는 한 복수의 구분소유권에 관한 전체 대지지분을 기준으로 이를 판단하여서는 아니 된다(대법원 2023. 10. 18. 선고 2019다266386 판결).

1555) 대법원 2018. 6. 28. 선고 2016다219419, 219426 판결; “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. ... 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 법률상 원인 없이 전유부분의 대지를 점유하고 있으므로 그 대지 중 자기의 전유부분이 집합건물 전체 전유면적에서 차지하는 비율만큼의 차임에 해당하는 부당이득을 얻고 있고, 대지 지분 소유자는 그에 해당하는 손해를 입고 있다고 볼 수 있다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 대지사용권이 없는 전유부분의 소유자는 위 지분의 소유자에게 위 부당이득을 반환할 의무가 있다. 대지사용권이 없는 전유부분의 공유자는 위와 같이 대지 지분 소유자에게 부당이득을 반환할 의무가 있는데, 이 의무는 특별한 사정이 없는 한 불가분채무이므로, 일부 지분만을 공유하고 있더라도 그 전유부분 전체 면적에 관한 부당이득을 반환할 의무가 있다.” ■ 집합건물 대지의 권원 없는 사용으로 인한 구분소유자들의 대지 소유자에 대한 부당이득반환의무는 전유부분의 면적비율에 따른 가분채무이다(대법원 2019. 11. 14. 선고 2015다211685 판결).

1556) 대법원 2018. 12. 28. 선고 2018다219727 판결; “집합건물 분양자가 전유부분 소유권은 구분소유자들에게 모두 이전하면서도 대지는 일부 지분에 관하여만 소유권이전등기를 해주고 나머지 지분을 그 명의로 남겨 둔 경우에 그 분양자 또는 그 보유지분을 양수한 양수인이 구분소유자들에게 대하여 대지에 관한 공유지분권을 주장할 수 있으려면, 규약이나 공경증서로 전유부분과 대지사용권을 분리하여 처분할 수 있도록 정하였다는 등 특별한 사정이 있어야 한다. 이는 양수인이 채납처분에 의한 공매절차에서 분양자의 대지 지분을 취득한 경우에도 마찬가지이다.”

집합건물의 공용부분이나 구분소유자의 공유에 속하는 건물의 대지 또는 부속시설을 불법으로 점유하는 일부 구분소유자나 제3자에 대한 부당이득반환, 손해배상 청구 소송은 '구분소유자'가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있고, '관리단'도 공용부분 '관리'에 관한 업무로서 '통상의 집회결의'로써 위 소송을 직접 수행할 수 있음은 물론 타인에게 위임하여 처리할 수도 있다.¹⁵⁵⁷⁾ 집합건물 공용부분의 무단 점유사용자에 대한 '구분소유자'의 부당이득반환청구와 '관리단'의 부당이득반환청구 사이에 '기판력'은 서로 미치지 만, 권리보호이익의 상이로 '재소금지의 원칙'은 적용되지 않는다.¹⁵⁵⁸⁾ 해당 공용부분이 구조상 이를 별개 용도로 사용하거나 다른 목적으로 임대할 수 있는 대상인지는 부당이 득의 성립 여부와 관계가 없다.¹⁵⁵⁹⁾

1557) ○ 대법원 2022. 9. 29. 선고 2021다292425 판결; “정당한 권원 없는 사람이 집합건물의 공용부분이나 대지를 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 구분소유자들이 해당 부분을 사용할 수 없게 되어 부당이득반환을 구하는 법률관계는 구분소유자의 공유지분권에 기초한 것이어서 그에 대한 소송은 1차적으로 구분소유자가 각각 또는 전원의 이름으로 할 수 있다. … 관리단은 건물의 관리 및 사용에 관한 공동이익을 위하여 필요한 구분소유자의 권리와 의무를 선포한 관리자의 주의의무로 행사하거나 이행하여야 하고, 관리인을 대표자로 하여 관리단집회의 결의 또는 규약에서 정하는 바에 따라 공용부분의 관리에 관한 사항에 관련된 재판상 또는 재판 외의 행위를 할 수 있다. 따라서 관리단은 관리단집회의 결의나 규약에서 정한 바에 따라 집합건물의 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유하는 사람에 대하여 부당이득의 반환에 관한 소송을 할 수 있다. … 집합건물의 공용부분 … 변경에 관한 사항은 관리단집회에서의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의(집합건물법 제15조 제1항) 또는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면이나 전자적 방법 등에 의한 합의(집합건물법 제41조 제1항)로써 결정하는 것이므로, 집합건물의 관리단은 위와 같은 방법에 의한 결정으로 구분소유자들의 비용 부담 아래 공용부분 변경에 관한 업무를 직접 수행할 수 있음은 물론 타인에게 위임하여 처리할 수도 있다. 이와 같은 법리는 관리단이 집합건물의 공용부분 관리에 관한 업무로서 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유하는 사람에 대하여 부당이득반환을 청구하는 경우에도 마찬가지이다. 한편 위와 같은 공용부분 변경에 관한 사항 등을 제외한 공용부분의 관리에 관한 사항은 통상의 집회결의로써 결정하므로(집합건물법 제16조 제1항), 관리단은 통상의 집회결의로써 타인에게 공용부분 관리에 관한 사항을 위임할 수 있다.” ㉞ 원심이, 관리단집회의 결의를 거쳤음을 인정할 증거가 없다는 이유로 이 사건 소 중 부당이득반환청구 부분은 원고적격이 없는 자에 의하여 제기된 것으로서 부적법하다고 판단한 데 대하여, 대법원은, 원고 관리단은 2016. 5. 27. 통상의 집회결의로 14인의 대표위원을 선임하는 결의를 하고, 대표위원회에 공용부분 관리권이 위임하였고, 대표위원회는 2019. 4. 5. 이 사건 소송에 관한 변호사 선임비용 지출에 관하여 결의함으로써 공용부분 관리행위에 해당하는 부당이득반환청구권 행사에 관한 의결을 하였다고 볼 여지가 있다 하여 이 부분 원심을 파기하는 한편, 집합건물 대지상의 시설물 철거 및 그 부분 토지의 인도 청구는 보존행위에 해당하고 미리 관리단집회의 결의를 거칠 필요가 없다고 판단한 예.

1558) 대법원 2022. 6. 30. 선고 2021다239301 판결; “관리단이 집합건물의 공용부분이나 대지를 정당한 권원 없이 점유·사용하는 사람에 대하여 부당이득반환청구 소송을 하는 것은 구분소유자의 공유지분권을 구분소유자 공동이익을 위하여 행사하는 것으로 구분소유자가 각각 부당이득반환청구 소송을 하는 것과 다른 내용의 소송이라 할 수 없다. 관리단이 부당이득반환 소송을 제기하여 판결이 확정되었다면 그 효력은 구분소유자에게도 미치고(민사소송법 제218조 제3항), 특별한 사정이 없는 한 구분소유자가 부당이득반환 소송을 제기하여 판결이 확정되었다면 그 부분에 관한 효력도 관리단에게 미친다고 보아야 한다. 다만 관리단의 이러한 소송은 구분소유자 공동이익을 위한 것으로 구분소유자가 자신의 공유지분권에 관한 사용수익 실현을 목적으로 하는 소송과 목적이 다르다. 구분소유자가 부당이득반환청구 소송을 제기하였다가 본안에 대한 종국판결이 있는 뒤에 목적을 취하였더라도 관리단이 부당이득반환청구 소를 제기한 것은 특별한 사정이 없는 한 새로운 권리보호이익이 발생한 것으로 민사소송법 제267조 제2항의 재소금지 규정에 반하지 않는다고 볼 수 있다.”

1559) 대법원 2020. 5. 21. 선고 2017다220744 전원합의체 판결의 다수의견; “구분소유자 중 일부가 정당한 권원 없이 집합건물의 복도, 계단 등과 같은 공용부분을 배타적으로 점유·사용함으로써 이익을 얻고, 그로 인하여 다른 구분소유자들이 해당 공용부분을 사용할 수 없게 되었다면, 공용부분을 무단점유한 구분소유자는 특별한 사정이 없는 한 해당 공용부분을 점유·사용함으로써 얻은 이익을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 해당 공용