

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2021다220666 소유권이전등기등  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 법무법인 두레 담당변호사 양상훈  
피고, 피상고인 피고  
소송대리인 법무법인 인화 담당변호사 김솔이 외 1인  
원 심 판 결 서울중앙지방법원 2021. 2. 16. 선고 2019나71440 판결  
판 결 선 고 2021. 6. 24.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울중앙지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결의 이유와 기록에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2015. 9. 23.경 피고로부터 서울 중구 (이하 주소 생략) 등의 토지 위에

있는 ○○○○○꽃도매상가(이하 '이 사건 상가건물'이라고 한다) 중 원심판결 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라고 한다)에 관하여 매매대금을 7,200만 원으로 하되, 계약금 4,000만 원은 계약 당일, 잔금 3,200만 원은 2015. 10. 20. 각 지급하며, 이 사건 부동산은 2015. 10. 20. 명도받기로 하는 내용으로 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라고 한다)을 체결하였다. 원고는 피고에게, 이 사건 매매계약 당일 계약금 2,500만 원, 2015. 10. 27.경 잔금 4,700만 원을 각 지급하였다.

나. 이 사건 상가건물은 건축물관리대장 및 부동산등기부에 독립한 별개의 구분건물 및 구분소유권의 목적으로 등재 및 등기가 되어 있으나, 실제로는 그 신축 당시부터 각 점포의 경계나 특정을 위한 칸막이, 차단시설이 전혀 설치되어 있지 않은 채 상인들이 높이 약 50cm 정도의 나무로 된 판매대를 설치하여 영업을 하고 있고, 각 판매대 사이의 경계는 나무이음새로 경계표시를 하고 있는 정도에 불과하여 그 판매대를 뜯거나 옮기면 종전 위치를 확인하기 곤란한 구조로 되어 있다.

다. 그런데 이 사건 상가건물에는 신축 당시에는 약 116명의 상인들이 입점하여 화훼판매 등에 종사하였으나, 1982년경 서울 서초구 소재 강남고속터미널에 꽃 도매시장이 생기게 되자 그중 약 50여 명의 상인들이 위 강남고속터미널 꽃 도매시장으로 매장을 옮겼고, 그 결과 약 50여 개의 진열대가 비어 있는 상태가 되었으며, 이에 이 사건 도매상가 내에 남아 있던 상인들 중 일부가 위와 같이 비어있는 진열대로 자리를 옮기거나 기존의 진열대의 면적을 확장하는 방법으로 영업장소를 변경함으로써 최초 입점 당시와는 상가 이용 현황이 크게 변경되었고, 이후에 위와 같이 강남고속터미널로 옮긴 점포소유자들로부터 점포를 양수한 양수인들이 위와 같은 경위로 비어 있는 점포로 입점하여 영업을 하게 되었다.

## 2. 인도 청구와 관련한 주장에 관하여

가. 원심은 이 사건 매매계약의 목적물은 이 사건 상가건물 중 특정부분이 아니라 공유지분이므로 이 사건 매매계약에 따라 피고가 원고에게 이 사건 상가건물의 특정부분을 인도할 의무가 발생하지 아니한다는 이유로 원고의 인도 청구를 기각하였다.

나. 그러나 원심의 이러한 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

1) 처분문서는 그 진정성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 객관적으로 해석하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2001. 2. 27. 선고 99다23574 판결, 대법원 2020. 2. 13. 선고 2016다12595 판결 등 참조).

원고와 피고 사이에 작성된 처분문서인 매매계약서에는 이 사건 상가건물 중 특정부분인 이 사건 부동산이 매매목적물로 기재되어 있을 뿐만 아니라 그 목적물의 구체적인 인도 시점까지 특정되어 있으므로, 특별한 사정이 없는 한 거기에 기재된 문언대로 원고와 피고 사이에 위 매매목적물을 대상으로 한 매매계약이 체결되었다고 보아야 한다. 이 사건 상가건물에는 상인들이 서로 구분할 수 있도록 판매대가 나뉘져 있으며, 원고와 피고가 이 사건 매매계약을 체결한 당시 피고는 이 사건 상가건물 중 특정부분에서 위와 같은 판매대를 이용하여 '□□□화원'이라는 상호로 영업을 하고 있기까지 하였다. 사정이 위와 같다면, 앞서 본 이 사건 상가건물의 구조와 운영 현황의 특수성만으로는 이 사건 매매계약의 목적물을 매매계약서에서 정한 특정부분이 아니라 공유

지분이라고 보아야 할 특별한 사정이 존재한다고 보기 어렵다.

2) 원심의 위와 같은 판단은 이 사건 상가건물의 공유자 중 1인에 불과한 피고가 다른 공유자들의 동의 없이 위 상가건물 중 특정한 부분을 처분할 수는 없으므로, 설령 피고가 원고와 사이에 이 사건 매매계약의 목적물로 이 사건 상가건물 중 특정 부분을 정하였다고 해도 그 매매계약의 효력을 그대로 인정할 수는 없다는 데에서 비롯된 듯하다.

그러나 매매의 목적이 된 권리가 매도인이 아닌 타인에게 속한 경우에도 매도인은 매매계약을 체결할 수 있고, 이때 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 할 의무를 부담한다(민법 제569조). 이와 같은 법리는 매매의 목적이 된 권리가 매도인과 타인의 공유라고 해도 마찬가지이다.

원고와 피고 사이에 체결된 이 사건 매매계약에서 그 매매목적물을 피고의 단독소유라고 볼 수 없는 이 사건 상가건물의 특정 부분으로 정하였다고 하더라도 이를 이유로 매매계약의 효력을 부인하거나 원래와는 다르게 매매계약의 내용을 해석할 이유는 없다.

3) 상가집합건물의 구분점포에 대한 매매는 원칙적으로 실제 이용현황과 관계없이 집합건축물대장 등 공부에 따라 구조, 위치, 면적이 확정된 구분점포를 매매의 대상으로 삼았다고 보아야 할 것이다. 그러나 1동의 상가집합건물의 점포들이 구분소유 등기가 되어 있기는 하나 실제로는 위 상가건물의 각 점포들에 관한 집합건축물대장 등 공부상 호수와 구조, 위치 및 면적이 실제 이용현황과 일치하지 아니할 뿐만 아니라 그 복원조차 용이하지 아니하여 단지 공부가 위 상가건물에서 각 점포들이 차지하는 면적비율에 관하여 공유지분을 표시하는 정도의 역할만을 하고 있고, 위 점포들이 전

전매도되면서 매매당사자들이 실제 이용현황대로의 점포를 매매할 의사를 가지고 거래한 경우 등과 같이 특별한 사정이 있는 경우에는 그 점포의 구조, 위치, 면적은 실제 이용현황에 의할 수밖에 없을 것이다.

원심판결 이유에 의하면, 이 사건 상가건물의 점포들은 그에 관한 건축물관리대장이거나 부동산등기부에 의하여 그 번호, 종류, 구조, 위치, 면적들이 전혀 특정되지 아니하는 것으로 보인다. 따라서 원심으로서는 원고와 피고가 이 사건 매매계약의 목적물을 집합건축물대장 등 공부상에 의한 것과 실제 이용현황 중 어느 것으로 특정하였는지, 공부상의 목적물에 관하여 권리를 이전하되, 인도는 실제 이용하고 있는 목적물을 대상으로 하기로 한 것인지, 이 사건 상가건물에 속한 점포들의 거래관행은 어떠한지에 대해 추가로 심리를 하였어야 한다.

다. 그런데도 원심은 이 사건 매매계약의 목적물을 이 사건 상가건물의 공유지분이라고 보고 원고의 이 부분 청구를 기각하였다. 이러한 원심의 판단에는 타인의 권리에 속하는 목적물에 관한 매매계약의 효력, 매매목적물의 특정 등에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

### 3. 부당이득반환청구와 관련한 주장에 관하여

원심은, 피고가 법률상 원인 없이 원고의 재산으로 인하여 이익을 얻고 있는 것이 아니라는 이유로 원고의 부당이득반환청구를 기각하였다.

특별한 사정이 없는 한 매매계약이 있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속하지만(민법 제587조), 매매목적물의 인도 전이라도 매수인이 매매대금을 완납한 때에는 그 이후의 과실수취권은 매수인에게 귀속된다고 보아야 할 것이다(대법원 1993. 11. 9. 선고 93다28928 판결 참조).

이 부분 청구의 당부를 판단하기 위하여서는 이 사건 매매계약의 목적물이 무엇인지부터 확정하여야 하고, 그에 관하여 추가 심리가 필요하다는 점은 앞서 지적한 바와 같다. 나아가 원심으로서도 피고가 원고로부터 매매대금을 모두 지급받은 이후에도 이 사건 매매계약의 목적물을 계속 점유하고 있는지, 그 점유 권한은 적법한지, 피고가 매매계약의 당사자인 원고와의 관계에서도 그와 같은 권한을 이유로 목적물의 사용이익을 보유하는 것이 정당한지 등에 대해서도 추가로 심리를 진행하였어야 한다.

그런데도 원심은 그 판시와 같은 이유만을 들어 원고의 부당이득반환청구를 기각하였다. 이러한 원심의 판단에는 과실수취권에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            조재연

                  대법관            민유숙

주    심            대법관            이동원

대법관      천대엽