

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2022다228674 부당이득금

원고, 피상고인 원고

피고(선정당사자), 상고인

피고(선정당사자)

원 심 판 결 서울고등법원 2022. 3. 30. 선고 2020나2040328 판결

판 결 선 고 2022. 9. 29.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 준비서면 기재는 상고이유를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 원고는 이 사건 집합건물의 구분소유권을 가지고 있지 않으면서 그 대지인 이 사건 토지의 공유지분을 가지고 있는데, 구분소유자인 피고(선정당사자) 및 선정자들(이하 '피고 등'이라고 한다)을 상대로 대지의 사용·수익에 따른 차임 상당의 부당이득반

환을 청구하였다.

원심은 피고 등이 각 전유부분 면적 비율에 따라 대지를 점유·사용하여 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다고 판단하여 피고 등의 부당이득반환 의무를 인정하였다.

2. 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있으므로 공유토지의 일부를 배타적으로 점유하면서 사용·수익하는 공유자는 그가 보유한 공유지분의 비율에 관계없이 다른 공유자에 대하여 부당이득반환의무를 부담한다. 그런데 일반 건물에서 대지를 사용·수익할 권원이 건물의 소유권과 별개로 존재하는 것과는 달리, 집합건물의 경우에는 대지사용권인 대지지분이 구분소유권의 목적인 전유부분에 종속되어 일체화되는 관계에 있으므로, 집합건물 대지의 공유관계에서는 이와 같은 민법상 공유물에 관한 일반 법리가 그대로 적용될 수 없고, 이는 대지 공유자들 중 구분소유자 아닌 사람이 있더라도 마찬가지이다.

집합건물에서 전유부분 면적 비율에 상응하는 적정 대지지분을 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 없다고 봄이 타당하다(대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 전원합의체 판결 참조).

3. 그렇다면 원심으로서 위와 같은 법리에 따라, 피고 등이 이 사건 집합건물 구분소유자로서 각 전유부분 면적 비율에 상응하는 대지지분을 소유하였는지, 적정 대지지분보다 부족한 지분이 있다면 그 범위가 어느 정도인지, 그에 따라 구분소유자 아닌 대지 공유자의 지분에 해당하는 차임 상당액 중 적정 대지지분을 갖지 못한 피고 등의

부족 지분 비율에 따라서 산정한 금액은 얼마인지 여부 등을 구체적으로 심리함으로써 부당이득반환의무의 성립 여부 또는 그 범위를 판단하여야 한다. 그럼에도, 곧바로 원고의 대지 공유지분에 해당하는 차임 상당액 중 각 전유부분 면적이 차지하는 비율에 따라 소유기간별 금액을 계산하여 피고 등의 부당이득반환의무를 인정한 원심판단에는 적정 대지지분을 가진 구분소유자의 부당이득반환의무에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장            대법관            노정희

주    심            대법관            안철상

                      대법관            이흥구

별지 선정자명단