

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2021다308108 부당이득금
원고, 피상고인 별지 1 원고 명단 기재와 같다.
원고들 소송대리인 법무법인 지선 외 1인
피고, 상고인 별지 2 피고 명단 기재와 같다.
피고 1 내지 3, 5 내지 13의 소송대리인 법무법인 해미르
담당변호사 서현 외 1인
피고 4의 소송대리인 법무법인 해냄
담당변호사 김형선 외 2인
원 심 판 결 서울고등법원 2021. 11. 25. 선고 2020나2018864 판결
판 결 선 고 2025. 7. 17.

주 문

원심판결 중 피고들 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 서면의 기재는 상고이유를 보충

하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 따르면, 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고 서울특별시는 1966년경 도시재개발사업을 추진하면서 서울 종로구 종묘 입구에서 을지로와 충무로를 거쳐 퇴계로에 이르는 부지를 환지 등을 통하여 8개 구역으로 정비하기로 하고, 서울 종로구 ○○동 (지번 1 생략) 토지(이하 '이 사건 대지'라고 한다)를 서울 종로구 ○○동 (지번 2 생략) 외 66필지에 대한 환지예정지로 지정하였다.

나. 1967. 11.경 이 사건 대지 지상에 이 사건 건물인 △△상가가 완공되었고, 1969. 4.경부터 이 사건 건물이 가옥대장에 등재되었으며, 이 사건 건물의 전유부분에 관하여 수분양자 또는 전득자 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

다. 한편 이 사건 대지에 관하여는 1970. 2.경 환지가 확정된 후 토지대장이 작성되었으나, 피고 서울특별시는 환지 전 토지의 지주들이 이 사건 대지 일부를 기부채납하지 않았다는 등의 이유로 보존등기촉탁을 거부하였다. 이에 지주들과 그 상속인들은 이 사건 대지에 관한 소유권보존등기를 마치지 못하다가 2006. 6. 14.경에 이르러 이 사건 대지의 공유지분에 관한 소유권보존등기를 마치게 되었다.

라. 원고들은 환지를 통해 이 사건 대지의 공유지분을 취득하였거나, 지주들이 취득한 대지 공유지분을 상속하였는데, 그중 10명(원고 12, 원고 15, 원고 17, 원고 18, 원고 21, 원고 42, 원고 45, 원고 48, 원고 60, 원고 41)(이하 '원고들 10인'이라 한다)은 이 사건 건물의 전유부분을 소유하고 있다. 피고들은 이 사건 건물의 전유부분을 현재 소유하고 있거나 과거 소유했던 사람들인데, 그중 피고 사단법인 □□□(이하 '피고 3

사단법인'이라 한다)를 제외한 피고들(이하 '나머지 피고들'이라 한다)은 이 사건 대지의 공유지분을 소유하고 있다.

마. 원고들은 피고들을 상대로 이 사건 대지의 사용·수익에 따른 차임 상당의 부당이득반환을 청구하고 있다.

2. 원심의 판단

원심은 판시와 같은 이유로 다음과 같이 판단하였다.

가. 피고들이 이 사건 건물의 전유부분을 소유함으로써 이 사건 대지를 점유·사용하고 있으므로, 피고들은 원고들에게 원고들 대지 공유지분의 차임 상당액에 대하여 피고들이 소유한 전유부분 면적 비율에 상당한 금액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다. 일부 원고들이 이 사건 건물의 전유부분을 소유하고 있거나 일부 피고들이 이 사건 대지의 공유지분을 소유하고 있다는 사정은 부당이득액을 산정함에 있어 고려될 수 없다.

나. 피고들에게 이 사건 대지에 관한 무상사용권이 있다거나, 원고들이 피고들에게 대지사용을 묵시적으로 허락하였다는 점은 인정되지 않고, 원고들의 이 사건 청구가 신의성실의 원칙이나 금반언의 원칙에 반한다고 볼 수 없다.

3. 대법원의 판단

가. 관련법리

1) 집합건물의 구분소유자들이 건물의 대지 중 일부 지분만 가지고 있고 구분소유자 아닌 대지 공유자가 나머지 지분을 가진 경우, 구분소유자 중 자신의 전유부분 면적 비율에 상응하는 대지 공유지분(이하 '적정 대지지분'이라 한다)을 갖지 않거나 부족하게 가진 사람만이 구분소유자 아닌 대지공유자에 대해 대지의 사용·수익에 따른

차임 상당의 부당이득을 반환할 의무를 진다(대법원 2022. 8. 25. 선고 2017다257067 전원합의체 판결 등 참조). 이때 구분소유자 아닌 대지공유자가 여러 명인 경우에는 각 대지 전체에 대한 차임 상당액 중 자신의 대지 공유지분권에 상응하는 범위에서 부당이득반환을 청구할 수 있고, 적정 대지지분을 갖지 않거나 적정 대지지분에 미달하는 대지지분(이하 '과소 대지지분'이라 한다)만을 가진 구분소유자가 여러 명인 경우에는 각각 그 적정 대지지분이나 적정 대지지분에 미달하는 부분의 비율대로 부당이득반환 의무를 진다(대법원 2024. 6. 27. 선고 2021다235965, 235972 판결 참조). 다만, 과소 대지지분을 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 있는 경우에는 구분소유자 아닌 대지공유자에 대하여 부당이득반환 의무를 부담하지 않는다(대법원 2023. 9. 14. 선고 2016다12823 판결 참조).

2) 1동의 건물의 구분소유자들이 당초 그 건물을 분양받을 당시의 대지 공유지분의 비율대로 그 건물의 대지를 공유하고 있는 경우 그 구분소유자들은 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율에 관계없이 그 건물의 대지 전부를 용도에 따라 사용할 수 있는 적법한 권원을 가진다고 할 것이므로, 그 구분소유자들 상호간에는 특별한 사정이 없는 한 그 대지에 대하여 가지는 공유지분의 비율의 차이를 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 없다(대법원 2011. 7. 14. 선고 2009다76522,

76539 판결).

나. 판단

1) 구분소유자 아닌 대지공유자인 원고들(원고 1 은행 등 70인으로서 원고들 10인을 제외한 원고들)의 청구에 관한 판단

피고 3 사단법인은 이 사건 대지 공유지분을 소유하고 있지 않으므로 특별한 사정이 없는 한 위 원고들에 대하여 전유부분 소유에 따른 이 사건 대지의 사용·수익으로 인한 차임 상당의 부당이득을 반환할 의무를 부담한다. 그러나 나머지 피고들은 이 사건 대지 공유지분을 일부 소유하고 있으므로, 원심으로선 나머지 피고들이 적정 대지 지분을 소유하고 있는지 심리하여 이들에 대한 부당이득반환의무의 발생 여부를 판단했어야 한다. 다만, 심리 결과 일부 피고들이 과소 대지지분을 가진 구분소유자라고 하더라도 위 대법원 2016다12823 판결에서 열거한 사정 등 특별한 사정이 있다면 부당이득반환의무를 부담하지 않을 수 있다.

또한 피고들이 위 원고들에 대하여 부당이득반환의무를 부담하더라도, 피고들이 부담하는 부당이득반환 액수는 위 원고들이 소유한 대지 공유지분의 차임 상당액에서 전체 부족한 대지지분의 합계 대비 피고들의 적정 대지지분에 미달하는 부분의 비율에 상응하는 금액으로 산정되어야 한다.

그런데도 원심은 나머지 피고들이 적정 대지지분을 소유하고 있는지와 위 대법원 2016다12823 판결에서 열거한 특별한 사정을 심리하지 않은 채 피고들이 위 원고들의 대지 공유지분에 대한 차임 상당액에서 이 사건 건물 연면적 중 각 구분건물의 전유부분 면적비율에 상응하는 부당이득반환의무가 있다고 판단하였다.

2) 구분소유자인 원고들 10인의 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

원고들 10인과 나머지 피고들은 이 사건 건물의 구분소유자이면서 이 사건 대지 공유자이다. 대지 공유지분을 갖는 구분소유자들 사이에서 건물을 분양받을 당시 대지 공유지분 비율대로 건물 대지를 공유하는 경우 적정 대지지분을 초과하는 대지 공유지분을 보유하는 구분소유자라 하더라도 대지 공유지분 비율 차이를 이유로 부당이득반환청구를 할 수 없다.

그런데도 원심은 원고들 10인이 당연히 나머지 피고들을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 있음을 전제로 원고들 10인의 대지 공유지분에 대한 차임 상당액에서 이 사건 건물 연면적 중 각 구분건물의 전유부분 면적비율에 상응하는 차임 상당액의 부당이득반환의무가 있다고 판단하였다.

3) 원고들 10인의 피고 3 사단법인에 대한 청구에 관한 판단

피고 3 사단법인은 이 사건 대지의 공유지분을 소유하고 있지 않으므로 특별한 사정이 없는 한 구분소유자인 대지공유자에 대하여 전유부분 소유에 따른 이 사건 대지의 사용·수익으로 인한 부당이득반환의무를 부담한다. 다만, 구분소유자인 대지공유자가 소유한 대지 공유지분 중 적정 대지지분은 해당 대지공유자의 전유부분 소유를 위해 사용·수익하는 부분에 해당하므로 적정 대지지분을 초과하는 대지 공유지분에 기초하여서만 부당이득반환을 청구할 수 있다. 이때에도 대지 공유지분을 소유하고 있지 않은 피고 3 사단법인은 전체 부족한 대지지분 합계 대비 위 피고의 적정 대지지분의 비율대로 부당이득반환의무를 부담한다.

그런데도 원심은 원고들 10인이 적정 대지지분을 초과한 대지 공유지분에 기초하여 부당이득반환을 청구하는지 판단하지 않은 채 피고 3 사단법인이 원고들 10인의 대지 공유지분에 대한 차임 상당액에서 이 사건 건물 연면적 중 각 구분건물의 전유부분

면적비율에 상응하는 차임 상당액의 부당이득반환의무가 있다고 판단하였다.

4) 소결론

피고들의 원고들에 대한 부당이득반환의무의 존부는 위와 같은 심리를 거쳐 판단되고 그 범위가 산정되어야 하는데도 원심은 이와 달리 원고들 중 일부가 이 사건 건물의 전유부분을 소유하고 있는 사정이나 피고들 중 일부가 이 사건 대지의 공유지분을 소유하고 있는 사정 및 그 비율에 관계없이, 또한 대지 공유자이자 구분소유자인 원고들 10인과 나머지 피고들 사이에서 부당이득반환청구를 인정함에 있어서도 대지 공유지분 취득의 원인과 시점에 관하여 아무런 심리 없이, 피고들은 원고들에게 원고들 대지 공유지분에 대한 차임 상당액 중 각 구분건물의 전유부분 면적비율에 상응하는 차임 상당액의 부당이득반환의무가 있다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 집합건물 대지의 사용·수익에 따른 부당이득반환에 관한 법리 등을 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

4. 결론

피고들의 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고들의 패소 부분을 모두 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

2025. 7. 17.

재판장 대법관 노경필

주 심 대법관 이흥구

 대법관 오석준

 대법관 이숙연

(별지 1 원고명단 생략)

(별지 2 피고명단 생략)