본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

인 천 지 방 법 원

제 1 4 민 사 부

판 결

사 건	2015가합52868 부당이득금
원 고	A
피 고	1. [redacted]국
	2. [redacted]광역시 [redacted]구
	3. [redacted]보험 주식회사
변 론 종 결	2016. 1. 29.
판 결 선 고	2016. 2. 18.

주 문

1. 원고에게, 피고 [redacted]국은 12,825,690원 및 이에 대하여 2015. 5. 7.부터, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 12,200,740원 및 이에 대하여 2015. 4. 30.부터, 피고 [redacted]보험 주식회사는 819,939,958원 및 이에 대하여 2015. 5. 4.부터 각 2016. 2. 18.까지는 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/5은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

원고에게, 피고 [redacted]국은 12,825,690원, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 12,200,740원, 피고 [redacted]보험 주식회사는 819,939,958원 및 위 각 금원에 대하여 2009. 8. 8.부터 이 사건 소장 부본 송달일까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율에 의한 금원을 각 지급하라.

이 유

1. 인정사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다), 을다 제1, 2, 5, 9호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 다세대주택 신축 등

1) B 주식회사(변경 전 상호 C 주식회사, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 'B'이라고만 한다)는 1990. 7. 26. [redacted]구 D 대 353.4㎡(이하 '이 사건 제1토지'라 한다)를 매수한 후 1990. 8. 23. B 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

2) B의 대표이사였던 E의 형으로서 B의 이사였던 F는 1990. 7. 26. [redacted]구 G 대 353㎡(이하 '이 사건 제2토지'라 한다)를 매수한 후 1990. 8. 23. F 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

3) B은 그 소유인 이 사건 제1토지상에 지하 1층, 지상 3층 규모의 다세대주택 2개동을 신축하여 이를 분양하기 위하여 1990. 9. 3. H과 사이에 공사도급계약을 체결하였고, H은 그 무렵부터 이 사건 제1토지상에서 다세대주택 신축공사를 시작하였다.

4) F는 그 소유인 이 사건 제2토지상에 지하 1층, 지상 3층 규모의 다세대주택 2개동을 신축하여 이를 분양하기 위하여 1990. 9. 3. H과 사이에 공사도급계약을 체결하였고, H은 그 무렵부터 이 사건 제2토지상에서 다세대주택 신축공사를 시작하였다.

나. 근저당권 설정 등

1) B과 F는 1990. 12. 4. 피고 [redacted]보험 주식회사(변경 전 상호 [redacted]보험 주식회사, 이하 상호 변경 전후를 불문하고 '피고 [redacted]보험'이라고만 한다)에게 이 사건 제1, 2토지에 관하여 채권최고액 14억 3,000만 원, 채무자 B로 하는 내용의 근저당권설정등기(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)를 마쳐주었고, 그 후 피고 [redacted]보험에게 이 사건 제1, 2토지에 관하여 1990. 12. 31. 채권최고액 1억 8,600만 원, 채무자 B로 하는 내용의, 1991. 3. 29. 채권최고액 7억 1,500만 원, 채무자 B로 하는 내용의 각 근저당권설정등기(이하 '이 사건 추가 근저당권'이라 한다)를 추가로 마쳐주었다.

2) 한편, B은 피고 [redacted]보험으로부터 이 사건 제1, 2토지를 담보로 대출을 받기 위하여 감정평가사에게 이 사건 제1, 2토지 및 그 지상에 신축 중이던 다세대주택에 관한 감정평가를 의뢰하였는데, 당시 작성된 감정평가서에는 1990. 12. 28.기준으로 이 사건 제1, 2토지상에 신축 중인 다세대주택의 공정율은 약 85%이고, 1990. 12. 28. 당시 13세대가 위 다세대주택에 가입주한 상태이며, 위 다세대주택의 내부 마무리 공사가 진행 중인 것으로 기재되어 있다.

다. 이 사건 제1, 2토지에 대한 경매절차 진행 및 다세대주택에 대한 소유권보존등기

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

경료 등

1) 피고 서울보증보험은 이 사건 근저당권 및 추가 근저당권에 기하여 2008. 7. 23. 부동산 임의경매신청을 하였고(인천지방법원 I, 이하 '이 사건 경매절차'라 한다), 이에 따라 2008. 7. 24. 이 사건 제1, 2토지에 관하여 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다.

2) 원고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 제1, 2토지를 낙찰받았고, 2009. 6. 15. 매각대금 856,300,000원을 완납한 후 2009. 6. 16. 이 사건 제1, 2토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 이후 2009. 8. 7. 위 매각대금에 대한 배당기일이 진행되어 피고 [redacted]국은 12,825,690원을, 피고 [redacted]광역시 [redacted]구는 12,200,740원을, 피고 [redacted]보험은 819,939,958원을 각 배당받았다.

4) 그 후 B은 2010. 4.경 당시까지 미등기 상태였던 이 사건 제1토지상에 신축된 지하 1층, 지상 3층 규모의 다세대주택 2개동 총 16세대(이하 '이 사건 제1다세대주택'이라 한다)를 J(개명 전 이름 K, 개명 전후를 불문하고 'J'이라고만 한다)에게 매도하였고, F는 2009. 6.경 당시까지 미등기 상태였던 이 사건 제2토지상에 신축된 지하 1층, 지상 3층 규모의 다세대주택 2개동 총 16대(이하 '이 사건 제2다세대주택'이라 한다)를 주식회사 [redacted]숲에게 매도하였으며, 주식회사 [redacted]숲은 2010. 4. 경 L에게 이 사건 제2다세대주택을 매도하였다.

5) 그 후 이 사건 제1다세대주택 16세대의 집합건물들에 관하여 2010. 11. 12. 가압류등기촉탁으로 J 명의로 각 소유권보존등기가 경료되었고, 이 사건 제2다세대주택 16세대의 집합건물들에 관하여 2011. 6. 10. 가압류등기촉탁으로 L 명의로 각 소유권보

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

존등기가 경료되었다.

라. 관련사건의 소송결과 등

1) 이 사건 제1, 2다세대주택의 소유자인 J, L는 집합건물인 이 사건 제1, 2다세대주택에 대한 소유권을 취득함으로써 그 대지인 이 사건 제1, 2토지에 대한 소유권도 취득하였고, 이 사건 근저당권은 전유부분과 대지사용권의 일제성에 반하는 대지의 처분행위로 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 '집합건물법'이라 한다) 제20조에 따라 무효이며, 무효인 이 사건 근저당권에 기하여 이루어진 이 사건 경매절차 또한 무효라는 이유로, 원고를 상대로 이 사건 제1, 2토지에 관하여 원고 명의로 마쳐진 소유권이전등기의 말소등기 청구의 소를, B과 F를 상대로 이 사건 제1, 2토지에 대한 소유권이전등기 청구의 소를 제기하였다(서울남부지방법원 2013가합100690호).

2) 위 소송에서 원고, B, F는 소장 부본을 송달받고도 답변서를 제출하지 않았고, 이에 위 법원은 2013. 9. 3. J, L의 청구를 전부 인용하는 내용의 무변론 판결을 선고하였으며, 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

3) 위 확정판결에 따라 2013. 10. 25. 이 사건 제1, 2토지에 관하여 원고 명의로 마쳐진 소유권이전등기가 말소되었고, 같은 날 이 사건 제1토지에 관하여는 J 명의로, 이 사건 제2토지에 관하여는 L 명의로 각 소유권이전등기가 경료되었다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 이 사건 근저당권이 무효인지 여부

1) 집합건물법은 제20조에서 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르고, 구분소유자는 규약으로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없으며, 그 분리처분금지는 그 취지를 등기하지

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

아니하면 선의로 물권을 취득한 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있는데, 위 규정의 취지는 집합건물의 전유부분과 대지사용권이 분리되는 것을 최대한 억제하여 대지사용권이 없는 구분소유권의 발생을 방지함으로써 집합건물에 관한 법률관계의 안정과 합리적 규율을 도모하려는 데 있으므로, 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위는 그 효력이 없다(대법원 2013. 1. 17. 선고 2010다71578 판결 등 참조).

따라서 집합건물의 각 전유부분이 구조상·이용상 독립성을 갖추었고, 구분행위가 존재하여 집합건물의 전유부분에 관하여 구분소유가 성립한 이후에 집합건물의 대지사용권의 목적이 된 토지에 대해서만 근저당권설정등기가 경료된 경우 그 근저당권은 집합건물법 제20조에 위반되어 무효이다(대법원 2013. 7. 25. 선고 2012다18038 판결 등 참조).

2) 이 사건 제1토지상에 신축된 이 사건 제1다세대주택 및 이 사건 제2토지상에 신축된 이 사건 제2다세대주택은 지하 1층, 지상 3층 규모의 다세대주택 4개동 총 32세대인 사실, 이 사건 근저당권이 설정될 무렵인 1990. 12. 28.기준으로 이 사건 제1, 2다세대주택의 공정율은 약 85%였고, 1990. 12. 28. 당시 13세대가 위 다세대주택에 가입주한 상태였으며, 당시 이 사건 제1, 2다세대주택은 내부 마무리 공사가 진행 중이었던 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한 앞서 본 인정사실에다가 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, B은 그 소유인 이 사건 제1토지상에 다세대주택을 신축하여 이를 분양하기 위하여 자신의 비용과 노력을 투입하여 집합건물인 이 사건 제1다세대주택을 신축함으로써 이 사건 제1다세대주택에 대한 소유권을 원시취득하였고, F는 그 소유인 이 사건 제2토지상에 다세대주택을 신축하여 이를 분양하기 위하여 자신의 비용과 노력을 투입

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

하여 집합건물인 이 사건 제2다세대주택을 신축함으로써 이 사건 제2다세대주책에 대한 소유권을 원시취득하였다고 할 것이다.

3) 위 인정사실에 의하면, 이 사건 제1, 2토지에 관하여 이 사건 근저당권이 설정된 1990. 12. 4. 당시 이 사건 제1, 2토지상에 신축 중이던 이 사건 제1, 2다세대주택의 각 전유부분은 구조상 · 이용상의 독립성을 갖추었고, 구분행위의 존재도 인정되므로, 이 사건 제1, 2토지에 관하여 이 사건 근저당권이 설정된 1990. 12. 4.경 이 사건 제1다세대주택의 각 전유부분에 관하여는 B의 구분소유권이, 이 사건 제2다세대주택의 각 전유부분에 관하여는 F의 구분소유권이 이미 성립되어 있었고, B은 이 사건 제1다세대주택의 대지인 이 사건 제1토지의 소유자로서 이 사건 제1토지에 대하여 이 사건 제1다세대주택의 각 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권을, F는 이 사건 제2다세대주택의 대지인 이 사건 제2토지의 소유자로서 이 사건 제2토지에 대하여 이 사건 제2다세대주택의 각 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권을 각 취득하였다고 할 것이다.

피고 서울보증보험은 이 사건 제2다세대주택의 원시취득자는 B이고, 이 사건 제2토지의 소유자는 F이므로, 이 사건 근저당권 설정 당시 B은 이 사건 제2다세대주택의 대지인 이 사건 제2토지에 대한 대지사용권을 취득하지 못하였다고 주장한다. 그러나 을다 제3, 5 내지 8호증의 각 기재만으로는 B이 이 사건 제2다세대주택의 원시취득자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

가사 피고 서울보증보험의 위 주장과 같이 B이 이 사건 제2다세대주택의 원시취득자라고 하더라도 대지사용권이란 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리로서 소유권은 물론이고 지상권, 전세권, 임차권, 기타 무명의 권리도 대지사용권이 될 수 있는데, 앞서 본 인정사실 및 이 사건 제2토지의 소유

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

자인 F와 B 사이의 관계(당시 F는 B의 이사였으며, B의 대표이사였던 E의 형이었음) 등에 비추어 보면, 이 사건 제2토지 소유자인 F는 B이 이 사건 제2다세대주택의 각 전유부분을 소유하기 위하여 그 대지인 이 사건 제2토지를 점유·사용하는 것을 승낙하였다고 봄이 상당하므로, 이 사건 근저당권 설정 당시 B은 이 사건 제2다세대주택의 대지인 이 사건 제2토지에 대하여 이 사건 제2다세대주택의 각 전유부분을 소유하기 위한 대지사용권을 취득하였다고 할 것이다.

4) 따라서 이 사건 제1, 2다세대주택의 대지사용권의 목적이 된 이 사건 제1, 2토지에 대해서만 설정된 이 사건 근저당권은 전유부분과 대지사용권의 일체성에 반하는 대지의 처분행위로 집합건물법 제20조에 위배되어 무효이다.

나. 부당이득반환 채권의 성립

1) 근저당권이 무효이거나 소멸되었는데도 이를 간과하고 경매개시결정이 되고 그 경매절차가 진행되어 매각허가결정이 확정되었다면 이는 무효 또는 소멸한 근저당권을 바탕으로 하여 이루어진 무효의 절차와 결정으로서 비록 매수인이 매각대금을 완납하였다고 하더라도 그 부동산의 소유권을 취득할 수 없다(대법원 2012. 1. 12. 선고 2011다68012 판결 등 참조). 나아가 경매절차가 무효가 되어 소유권을 취득하지 못한 매수인은 경매 채권자에게 경매대금 중 그가 배당받은 금액에 대하여 일반 부당이득의 법리에 따라 반환을 청구할 수 있다(대법원 2004. 6. 24. 선고 2003다 59259 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 살펴보면, 이 사건 경매절차는 무효인 이 사건 근저당권에 기하여 진행된 것으로서 원고는 위 경매절차에서 매각대금을 완납하였음에도 이 사건 제1, 2토지에 대한 소유권을 취득하지 못하는바, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 원고에게 자신들이 이 사건 경매절차에서 수령한 각 배당금을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

다. 부당이득반환의 범위

원고는 피고들에 대하여 부당이득으로 그들이 이 사건 경매절차에서 수령한 각 배당금 및 이에 대한 지연손해금 등의 지급을 구하면서 그 기산일을 이 사건 경매절차에서 배당표가 작성된 날의 다음날인 2009. 8. 8.부터로 주장하고 있다.

살펴보면, 부당이득을 반환함에 있어서 선의의 수익자는 그가 받은 이익이 현존하는 한도 내에서 책임을 지고 악의의 수익자는 그가 받은 이익에 이자를 붙여 반환할 의무가 있는데, 피고들이 이 사건 경매절차가 무효라는 점을 알았음을 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 다만, 민법 제749조 제2항은 선의의 수익자가 패소한 때에는 그 소를 제기한 때부터 악의의 수익자로 본다고 규정하고 있고, 위 규정 중 소를 제기한 때라 함은 같은 조 제1항에 비추어 볼 때 소장부본이 피고들에게 송달된 때로 해석함이 상당하다 할 것이므로, 피고들이 패소하게 되는 이 사건에 있어서 피고들은 이 사건 소장 부본이 피고들에게 각 송달된 날부터 악의의 수익자로 간주된다고 할 것이다.

따라서 원고에게 부당이득으로, 피고[redacted]은 12,825,690원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부본이 피고[redacted]에게 송달된 2015. 5. 7.부터, 피고[redacted]광역시[redacted]구는 12,200,740원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부본이 피고[redacted]광역시[redacted]구에게 송달된 2015. 4. 30.부터, 피고[redacted]보험은 819,939,958원 및 이에 대하여 이 사건 소장 부본이 피고[redacted]보험에게 송달된 2015. 5. 4.부터 각 피고들이 이 사건 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 판결 선고일인 2016. 2. 18.까지는 민법이 정한 연 5%의, 각 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 15%의 각 비율에 의한 법정이자 및 지연손해금을 각 지급할 의무가 있다.

3. 피고[redacted]보험의 소멸시효 항변에 관한 판단

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

가. 피고 [redacted]보험의 항변

원고의 피고 [redacted]보험에 대한 이 사건 부당이득반환 채권은 피고 [redacted]보험이 배당금을 수령한 2009. 8. 10.에 발생하였고, 위 부당이득반환 채권은 근본적으로 상행위에 해당하는 피고 [redacted]보험과 B 사이의 대출거래 약정에 기초하여 발생한 것으로서 상법 제64조에 따라 5년의 소멸시효가 적용되어야 한다. 그런데 원고는 위 2009. 8. 10.로부터 5년이 경과한 2015. 4. 21.에 이르러 이 사건 소를 제기하였으므로, 원고의 피고 [redacted]보험에 대한 이 사건 부당이득반환 채권은 이미 시효로 소멸하였다.

나. 판단

상행위로부터 생긴 채권 뿐만 아니라 이에 준하는 채권에도 상법 제64조가 적용되거나 유추적용되어야 할 것이지만, 상거래 관계와 같은 정도로 신속하게 해결할 필요성이 있다고 볼 만한 합리적인 근거가 없는 경우에는 상법 제64조가 적용되지 아니하고, 그 소멸시효기간은 민법 제162조 제1항에 따라 10년이라고 할 것이다(대법원 2003. 4. 8. 선고 2002다64957, 64964 판결 참조).

살펴보면, 원고가 피고 [redacted]보험에 대하여 구하고 있는 부당이득금은 상행위인 피고 [redacted]보험과 B 사이의 대출거래 약정에 직접적으로 기초하여 발생한 부당이득의 반환을 구하는 것이 아니고, 피고 [redacted]보험이 무효인 이 사건 근저당권에 기하여 이루어진 이 사건 경매절차에서 원고가 매각대금으로 납부한 금원 중 근저당권자로서 배당받아간 금원을 부당이득으로 구하는 것으로서, 피고 [redacted]보험과 B 사이의 대출거래 약정과는 별개의 사유로 발생한 부당이득의 반환을 구하는 것에 불과하므로, 상거래 관계와 같은 정도로 신속하게 해결할 필요성이 있다고 보이지 아니한다. 따

본 판결문은 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람 · 출력되었습니다
영리목적으로 이용하거나 무단 배포를 금합니다.게시일자 : 2017-06-07

라서 원고의 피고 [redacted]보험에 대한 이 사건 부당이득반환 채권에는 상법 제64조가 적용되지 아니하고, 그 소멸시효기간은 민법 제162조 제1항에 따라 10년이라고 할 것이므로, 피고 서울보증보험의 위 소멸시효 항변은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 문혜정

판사 장동민

판사 이예림