

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2023다229896 부당이득금  
원고, 상고인 원고  
소송대리인 법무법인 승평  
담당변호사 김형근 외 3인  
피고, 피상고인 피고 1 외 19인  
원 심 판 결 서울고등법원 2023. 4. 13. 선고 2022나2037272 판결  
판 결 선 고 2023. 12. 14.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 1984. 4. 10. 법률 제3725호로 제정된 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」(이하 '집합건물법'이라고 한다) 제20조는 "구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다(제1항), 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지

사용권을 처분할 수 없다. 다만 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다(제2항)"라고 규정하고, 같은 법 부칙 제1조는 "이 법은 공포 후 1년이 경과한 날로부터 시행한다", 제4조는 "이 법 시행 당시 현존하는 전유부분과 이에 대한 대지사용권에 관한 제20조 내지 제22조의 규정은 이 법의 시행일로부터 2년이 경과한 날로부터 적용한다"라고 규정한다. 위 각 규정에 의하면, 집합건물법 부칙 제4조에 따라 같은 법 제20조의 규정이 적용되기 전에 구분소유자가 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분하는 것은 유효하고, 그 경우에는 집합건물법 제20조가 적용된 이후에도 그 전유부분과 대지사용권을 각자 처분하는 것이 전유부분과 대지사용권의 일체성에 위배되어 무효라고 할 수 없다(대법원 2011. 1. 27. 선고 2010다72779, 72786 판결 참조).

집합건물법 제20조에 의하여 분리처분이 금지되는 같은 법상 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리이므로(집합건물법 제2조 제6호 참조), 구분소유자 아닌 자가 전유부분의 소유와 무관하게 집합건물의 대지로 된 토지에 대하여 가지고 있는 권리는 같은 법 제20조에 규정된 분리처분금지의 제한을 받지 아니한다(대법원 2013. 10. 24. 선고 2011다12149, 12156 판결 참조).

2. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 1977. 7. 18. 이 사건 토지 중 1/2 지분(이하 '이 사건 공유지분'이라고 한다)에 관하여, 1982. 9. 8. 이 사건 인접토지 중 272.02/1,360.1 지분에 관하여 각 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 소외 1은 1977. 10.경 이 사건 토지 및 이 사건 인접토지의 공유자 등과 함께 그 지상에 상가건물을 신축한 후 1978. 1.경 및 1982. 10.경 증축하였다(이와 같이 증축된 건물을 '이 사건 건물'이라고 한다). 이에 따라 이 사건 건물은 총 53개의 점포로

구분되었고, 소외 1은 그중 45개의 점포를 다른 토지 공유자 등과 공유하였다.

다. 위 45개 점포 중 43개 점포는 1978. 1.경부터 1983. 11.경까지 수분양자들에게 분양되어 소유권이전등기가 마쳐졌고, 나머지 2개 점포는 1982. 12. 30. 공유자 중 1인인 소외 2가 소외 1을 비롯한 나머지 공유자들의 지분을 모두 이전받아 단독소유하게 되었다. 이로써 소외 1은 자신이 보유한 이 사건 건물의 전유부분을 전부 처분하였다.

라. 소외 1은 위와 같이 전유부분을 수분양자들에게 분양하면서 이 사건 인접토지에 관한 공유지분을 일정 비율로 수분양자들에게 이전하여 주었으나, 이 사건 공유지분은 그대로 자신이 보유하고 있었다.

마. 소외 1은 2004. 12. 6. 이 사건 공유지분을 소외 3에게 이전하였고, 소외 3은 2009. 6. 26. 이를 다시 원고에게 이전하여 주었다.

3. 위와 같은 사실관계를 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 소외 1은 이 사건 토지 및 이 사건 인접 토지 지상에 구분소유 형태의 이 사건 건물을 신축한 후 자신이 보유한 전유부분을 수분양자들에게 분양하는 등 모두 처분하면서 이 사건 공유지분은 그의 소유로 남겨두었는바, 이는 집합건물법 부칙 제4조에 따라 같은 법 제20조의 규정이 적용되기 전이므로 같은 법 제20조가 정한 분리처분금지의 제한을 받지 않는다. 나아가 소외 1은 집합건물법 시행 당시 이 사건 건물의 전유부분을 모두 처분하여 이를 소유하고 있지 않았으므로, 이 사건 공유지분은 전유부분의 소유와 무관하게 소외 1에게 유보되어 있다가 소외 3, 원고에게 순차로 이전된 것이라고 보아야 한다. 따라서 이 사건 공유지분은 전유부분의 소유를 위한 대지사용권으로 제공되었다고 볼 수 없으므로 이를 따로 처분하였다고 하여 그것이 분리처분금지 규정에 위배된다고 볼 수는 없다.

그런데도 원심은 판시와 같은 이유만으로 소외 1의 이 사건 공유지분의 처분행위가

집합건물법 제20조 제2항에 반하여 무효라고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 집합건물법 부칙 제4조, 제20조의 적용에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

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

재판장	대법관	안철상
	대법관	노정희
주 심	대법관	이흥구
	대법관	오석준