

# 부당이득금

[대법원 2012. 4. 26. 선고 2010다6611 판결]

## 【판시사항】

국가가 1필지 토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있는 다른 공유자의 토지에 관한 권리를 수용하는 경우 수용의 대상과 그 후 공유자가 환매권을 행사한 경우 환매로 취득하는 대상(=1필지의 특정 부분에 대한 소유권)

## 【판결요지】

1필지 토지 중 일부를 특정하여 매수하고 다만 소유권이전등기는 필지 전체에 관하여 공유지분권이전등기를 한 경우에는 특정 부분 이외의 부분에 관한 등기는 상호 명의신탁을 하고 있는 것으로서, 지분권자는 내부관계에서는 특정 부분에 한하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용·수익할 수 있고, 다른 구분소유자의 방해행위에 대하여는 소유권에 터 잡아 그 배제를 구할 수 있다. 국가가 1필지 토지에 관하여 위와 같이 다른 공유자와 구분소유적 공유관계에 있는 경우 그 공유자는 국가와 관계에서 1필지의 특정 부분에 대하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용·수익할 수 있고, 국가가 이러한 상태에서 군사상 필요 등에 의하여 다른 공유자가 1필지 토지에 관하여 가지고 있는 권리를 수용하는 경우 수용 대상은 공유자의 1필지 토지에 대한 공유지분권이 아니라 1필지의 특정 부분에 대한 소유권이다. 한편

‘국가보위에 관한 특별조치법 제5조 제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령’ 제39조 제1항에 규정된 환매권 행사로 인한 매수의 성질은 사법상 매매와 같은 것으로서 환매 대상이 되는 것은 당초 국가가 수용한 목적물 내지 권리와 동일하다고 보아야 한다. 따라서 위와 같이 어느 공유자가 국가와 1필지 토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있는 상태에서 국가로부터 그 공유자가 가지는 1필지의 특정 부분에 대한 소유권을 수용당하였다가 그 후 환매권을 행사한 경우 그 공유자가 환매로 취득하는 대상은 당초 수용이 된 대상과 동일한 1필지의 특정 부분에 대한 소유권이고, 이와 달리 1필지 전체에 대한 공유지분이라고 볼 수는 없다.

## 【참조조문】

민법 제103조[명의신탁],

제211조,

제262조,

국가보위에 관한 특별조치법 제5조 제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령 제39조 제1항

## 【참조판례】

대법원 1994. 2. 8. 선고 93다42986 판결(공1994상, 1008),

대법원 1998. 5. 26. 선고 96다49018 판결(공1998하, 1729)

## 【전문】

【원고, 피상고인】

대양산업 주식회사 외 3인 (소송대리인 법무법인 광장 담당변호사 고원석 외 2인)

【피고, 상고인】

대한민국 (소송대리인 정부법무공단 담당변호사 서규영 외 2인)

【원심판결】

서울고법 2009. 12. 16. 선고 2009나19873 판결

【주 문】

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

【이 유】

상고이유를 판단한다.

#### 1. 상고이유 제2점에 대하여

원심이 이 사건 각 토지의 가격에 기대이율을 곱하여 산정한 금액에 위 토지를 계속하여 임차하는 데 필요한 경비를 가산하여 임료를 산정하는 이른바 적산법에 의한 방식으로 이 사건 사용료를 산정하면서 이 사건 각 토지에 대한 종합부동산세 상당액을 필요한 경비에 포함시킨 조치는 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 법리오해 내지 심리미진의 위법이 없다. 이 부분 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

#### 2. 상고이유 제1점에 대하여

가. 1필지의 토지 중 일부를 특정하여 매수하고 다만 그 소유권이전등기는 그 필지 전체에 관하여 공유지분권 이전등기를 한 경우에는 그 특정 부분 이외의 부분에 관한 등기는 상호 명의신탁을 하고 있는 것으로서, 그 지분권자는 내부관계에 있어서는 특정 부분에 한하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용·수익할 수 있고, 다른 구분소유자의 방해행위에 대하여는 소유권에 터 잡아 그 배제를 구할 수 있다([대법원 1994. 2. 8. 선고 93다42986 판결](#) 등 참조). 국가가 1필지의 토지에 관하여 위와 같이 다른 공유자와 구분소유적 공유관계에 있는 경우 그 공유자는 국가와의 관계에서 1필지의 특정 부분에 대하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용·수익할 수 있고, 국가가 이러한 상태에서 군사상 필요 등에 의하여 다른 공유자가 1필지의 토지에 관하여 가지고 있는 권리를 수용하는 경우 그 수용의 대상은 공유자의 1필지의 토지에 대한 공유지분권이 아니라 1필지의 특정 부분에 대한 소유권이라고 할 것이다. 한편 「국가보위에 관한 특별조치법 제5조 제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령」 제39조 제1항에 규정된 환매권 행사로 인한 매수의 성질은 사법상의 매매와 같은 것으로서 ([대법원 1998. 5. 26. 선고 96다49018 판결](#) 참조) 그 환매의 대상이 되는 것은 당초 국가가 수용한 목적물 내지 권리와 동일하다고 보아야 하므로, 위와 같이 어느 공유자가 국가와 1필지의 토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있는 상태에서 국가로부터 그 공유자가 가지는 1필지의 특정 부분에 대한 소유권을 수용당하였다가 그 후 환매권을 행사한 경우 그 공유자가 환매로 취득하는 대상은 당초 수용이 된 대상과 동일한 1필지의 특정 부분에 대한 소유권이라 할 것이고, 이와 달리 1필지 전체에 대한 공유지분이라고 볼 수는 없다.

나. 원심이 확정된 사실 및 원심이 적법하게 채택한 증거들에 의하면, ① 망인은 1972. 12.경 피고 소유인 제1심판결 별지 1 기재 각 토지(이하 ‘○○동 토지’라고 한다) 중 ‘망인 지분’란 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 각 토지’라고 한다)를 피고로부터 매수(교환)하여 이 사건 각 토지에 관하여 망인 명의의 소유권이전등기를 경료

한 사실(이 사건 각 토지 25필지 중 피고와 망인이 공유하던 13필지의 토지만을 따로 지칭할 경우에는 ‘이 사건 각 토지 중 공유토지’라고 한다), ② 당시 망인은 이 사건 각 토지를 분할측량까지 하여 제1심판결 별지 3도면 (가)부분 토지[이하 ‘이 사건 (가)부분 토지’라고 한다]는 망인이, 그 나머지 윗부분은 피고가 구분소유하기로 약정(이하 ‘종전 구분소유 약정’이라 한다)한 사실, ③ 피고는 1977. 4.경 「국가보위에 관한 특별조치법 제5조 제4항에 의한 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령」에 의거하여 국가 비상사태에 있어서 군작전 수행을 위하여 긴절한 필요가 있다는 이유로 이 사건 각 토지를 망인으로부터 수용한 사실, ④ 원래 ○○동 토지는 1951년경부터 주한미군 ‘캠프 니블로 배럭스’(Camp Niblo Barracks) 기지의 부지로 사용되었는데 1979. 3. 15. 주한미군이 기지에서 철수하자, 피고는 같은 날 대한주택공사와 ○○동 토지를 주한미군용 아파트 부지로 사용하는 조건으로 무상으로 대부하는 내용의 국유재산대부계약을 체결하여 대한주택공사는 1979년경부터 1980년경까지 ○○동 토지 지상에 684가구의 아파트 및 부대시설로 구성된 아파트 단지(○○빌리지)를 조성하여 그 무렵부터 현재까지 주한미군에게 이를 임대하고 있는 사실, ⑤ 위와 같이 ○○동 토지가 당초 수용 목적과는 달리 주한미군용 아파트 및 부대시설의 부지로 사용되자, 망인은 종전에 수용당한 이 사건 각 토지에 관하여 군사상 필요가 없어졌음을 이유로 1979. 5. 8. 피고에게 환매를 요구한 사실, ⑥ 피고가 이에 응하지 아니하자, 망인은 피고를 상대로 환매권 행사를 원인으로 한 소유권이전등기청구의 소를 제기하여(이하 ‘환매소송’이라고 한다) 제1심 및 항소심에서 전부 승소하였고, 피고가 상고하여 대법원에서 소가 계속되던 중 1990. 2. 28. 망인과 피고 사이에 화해가 성립되어(이하 ‘이 사건 화해’라고 한다) 화해조서가 작성된 사실, ⑦ 위 화해조서는, 피고는 망인에게 이 사건 각 토지에 관하여 1979. 5. 8. 매매(환매권행사)를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하고, 피고는 소유권이전등기 다음날부터 3년간 무상으로 이 사건 각 토지를 사용할 수 있고, 다만 3년이 경과한 후에도 미군 및 그 가족이 이 사건 각 토지를 점유·사용하는 경우에는 1차에 한하여 2년간 피고가 계속 무상으로 사용할 수 있으며, 그 기간(3년+2년) 도중이라도 미군 및 그 가족이 이 사건 각 토지를 사용하지 않게 되면 피고는 조건 없이 망인에게 이 사건 각 토지를 인도하고, 그 기간(3년+2년)이 경과한 후에도 미군 및 그 가족이 이 사건 각 토지를 계속 사용하는 경우에 피고는 망인에게 한국감정원의 감정평가에 의한 사용료 상당액을 지급하기로 되어 있는 사실, ⑧ 이 사건 화해에 따라 1991. 2. 26. 이 사건 각 토지에 관하여 1979. 5. 8. 매매(환매권행사)를 원인으로 망인 명의의 소유권이전등기가 경료되었는데, 그때부터 5년이 경과한 후에도 미군 및 그 가족이 ○○동 토지를 계속 점유·사용하게 되자, 피고는 망인이 이 사건 (가)부분 토지를 구분소유하고 있음을 전제로 이를 감정 대상 토지로 하여 사용료를 산정한 한국감정원의 감정 결과에 따라 망인 및 원고들에게 그 사용료를 지급해 온 사실, ⑨ 원고들은 망인으로부터 이 사건 각 토지 중 일부를 매수 또는 상속하거나 상속인으로부터 증여받거나 매수한 후 소유권이전등기를 경료하고 사용료청구권을 양수한 자들인 사실을 알 수 있다.

다. 이를 앞에서 본 법리에 비추어 살펴보면, 망인과 피고 사이에 1972. 12.경 당시 이 사건 각 토지 중 공유토지에 관하여 구분소유 약정이 있었고, 그에 관하여 망인과 피고 명의로 공유지분등기를 경료한 이상 구분소유적 공유관계가 성립되었다고 할 것이다. 또한 피고가 1977. 4.경 망인으로부터 수용한 목적물은 이 사건 토지 중 공유토지에 대한 공유지분 자체가 아니라 망인이 구분소유하고 있는 특정 토지 부분인 이 사건 (가)부분 토지라고 할 것이고, 망인이 1979. 5. 8. 환매권을 행사한 후 환매소송을 거쳐 대법원에서 이 사건 화해가 성립되어 1991. 2. 26. 이 사건 각 토지에 관하여 1979. 5. 8. 매매(환매권행사)를 원인으로 망인 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 이 사건에서, 당사자 사이에 다른 약정이 있었다는 등의 특별한 사정이 없는 한 당시

환매의 목적물 역시 이 사건 (가)부분 토지라고 봄이 상당하다. 그렇다면 망인이 환매권 행사로 피고로부터 이 사건 각 토지 중 공유토지에 관한 공유지분등기를 이전받은 이후에도 피고와 사이에 구분소유적 공유관계가 유지된다고 할 것이고, 따라서 원심은 이 사건 (가)부분 토지는 원고들이, 그 나머지 윗부분은 피고가 구분소유하고 있음을 전제로, 이 사건 (가)부분 토지에 대한 사용료를 산정하였어야 한다.

그럼에도 원심은, 이 사건 각 토지 중 공유토지에 대하여 원고들과 피고가 일반적 공유관계에 있음을 전제로 사용료를 산정한 다음 원고별 공유지분에 따라 그 사용료의 지급을 명하였으니, 이러한 원심판결에는 필요한 심리를 다하지 아니하고 구분소유적 공유관계의 성립에 관한 법리를 오해함으로써 판결 결과에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

