

# 대 법 원

## 제 1 부

### 판 결

사 건 2009다30724 철골구조물인도등  
원고, 피상고인 원고  
소송대리인 법무법인(유한) 동인  
담당변호사 황성재 외 2인  
피고, 상고인 뉴서진모터스 주식회사 외 1인  
피고들 소송대리인 법무법인 서광  
담당변호사 김영갑 외 3인  
원 심 판 결 서울고등법원 2009. 4. 3. 선고 2008나82669 판결  
판 결 선 고 2011. 6. 30.

### 주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

### 이 유

상고이유(상고이유서 제출기간 경과 후에 제출된 상고이유보충서의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 본다.

1. 피고 뉴서진모터스 주식회사(이하 '뉴서진모터스'라고만 한다)의 상고이유에 대하여

물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다(민법 제185조). 그러므로 하나의 물권의 객체는 하나의 물건이어야 함이 원칙이고, 다만 민법 제215조 및 집합건물의 소유와 관리에 관한 법률의 규정에 의하여 건물은 그 일부분이 구분소유의 객체가 될 수 있다. 한편, 최소한의 기둥과 지붕 그리고 벽이 이루어지면 독립한 부동산으로서의 건물의 요건을 갖춘 것이 된다(대법원 2007. 4. 26. 선고 2005다19156 판결 등 참조).

기록에 의하면, 이 사건 전시장은 서울 강남구 율현동 (이하 생략)에 부설된 지상 3층 규모의 철골구조물로 된 주차시설인데, 철제 에이치빔(H-beam)으로 기둥을 세우고 바닥에 철판을 깔고 차량이 주차할 수 있는 공간을 페인트로 선을 그어 구획하여 놓았으며, 각 층 전면의 절반가량의 높이에 철판을 잇대어 가려 놓았을 뿐 벽이라고 볼만한 것은 없는 것으로 보인다.

이를 위 법리에 비추어 보면, 이 사건 전시장은 독립한 부동산인 건물로서의 요건을 갖추지 못하여 구분소유의 객체가 될 수 없고, 따라서 그 일부분에 페인트로 선을 그어 구획하여 놓은 이 사건 전시장 19구획 부분이 이 사건 전시장의 다른 부분과 구분되는 원고의 소유라고 단정할 수 없다. 원고가 이 사건 전시장 19구획 부분을 구분하여 이 사건 전시장을 신축한 한국자산신탁 주식회사로부터 분양받거나 매수하였다고 하여 달리 볼 것도 아니다.

그럼에도 불구하고 원심은 이 사건 전시장이 독립한 부동산인 건물에 해당하는지 여부 및 그 중 일부인 이 사건 전시장 19구획이 구분소유의 객체가 되는 것으로서 원고가 그 소유권에 관한 등기를 마치는 등으로 그 소유권을 적법하게 취득하였는지 여부

등을 심리, 판단하지 아니한 채, 이 사건 전시장 19구획이 원고의 소유라고 단정하고 피고 뉴서진모터스는 그 소유자인 원고에게 이 사건 전시장 19구획을 인도하고 그 점 용에 따른 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 판단하고 말았으니, 원심판 결에는 물건의 구분소유 등에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이 점이 포함된 상고이유의 주장은 이유 있다.

## 2. 피고 2의 상고이유에 대하여

매매계약이 해제되면 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다(민법 제548조 제1항 본문). 따라서 이 경우에 매수인은 매도인에게 목적물을 반환할 의무는 물론이고 그 목적물을 사용하였으면 그 사용이익을 반환할 의무도 부담한다(대법원 1993. 4. 9. 선고 92다25946 판결 등 참조). 그러나 이러한 매수인의 사용이익 반환의 의무는 매매계약의 해제에 따른 원상회복 의무의 일환으로서 인정되는 것이므로 매도인이 매매계약의 이행으로서 목적물을 매수인에게 인도하여 매수인이 그 목적물을 사용한 경우에 비로소 인정될 수 있다.

원심은, 원고가 이 사건 전시장 19구획을 2005. 3.경 피고 2에게 기간은 2007. 2. 28.까지, 임차보증금은 20,000,000원, 차임은 월 2,800,000원으로 정하여 임대하였고, 이에 기하여 피고 2가 피고 뉴서진모터스의 자동차전시장으로 사용하여 온 사실, 그 임대기간이 만료되기 전인 2006. 12. 29. 원고가 피고 2에게 이 사건 전시장 19구획을 대금 500,000,000원에 매도하기로 하여 계약금 50,000,000원을 지급받은 사실, 그러나 그 후 피고 2가 중도금 지급을 해태하자 원고는 2007. 8. 7. 중도금 지급을 최고하면서 2007. 8. 20.까지 이행하지 않을 때에는 위 매매계약을 해제한다는 의사표시를 하였음에도 피고 2는 이를 이행하지 아니하여 위 매매계약이 해제된 사실 등을 인정하였다.

사실관계가 이와 같다면, 원고와 피고 2 사이의 위 매매계약에서 원고가 매매대금을 지급받기 전에 먼저 이 사건 전시장 19구획을 인도하기로 약정하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, 피고 2가 이 사건 전시장 19구획을 점용한 것은 위 매매계약에 앞서 체결된 임대차계약에 기한 것일 뿐 위 매매계약의 이행으로서 이 사건 전시장 19구획을 인도받았다고는 볼 수 없고, 따라서 피고 2가 위 임대차계약에 기하여 이 사건 전시장 19구획의 인도 및 임료 상당의 부당이득반환의무를 지는 것은 별론으로 하고 위 매매계약의 해제에 따른 원상회복으로서 이 사건 전시장 19구획의 인도 및 임료상당의 사용이익을 반환할 의무를 진다고는 볼 수 없다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 피고 2가 위 매매계약의 해제에 따른 원상회복의무로서 이 사건 전시장 19구획의 인도 및 임료 상당의 부당이득반환의무를 진다고 단정하고 말았으니, 원심판결에는 매매계약의 해제에 따른 원상회복의무에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다고 할 것이다. 이 점을 지적하는 취지가 포함된 상고이유의 주장은 이유 있다.

### 3. 결론

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            민일영

주 심      대법관      김능환

            대법관      안대희

            대법관      이인복