

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2022다229219(본소) 공유물분할  
2022다229226(반소) 공유물분할

원고(반소피고), 상고인

원고(반소피고)

소송대리인 변호사 강문원

피고(반소원고), 피상고인

피고(반소원고)

원 심 판 결 제주지방법원 2022. 3. 23. 선고 2020나17351(본소), 2020나17368  
(반소) 판결

판 결 선 고 2023. 5. 18.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 제주지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

## 1. 사건의 개요

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다) 부친은 1976년 그 소유의 대지 일부(43평)를 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 매도하였으나, 매도한 부분의 분할이나 소유권이전등기는 이루어지지 않았다.

나. 원고 부친은 1981년 사망하였고, 원고 및 원고의 형은 1990년경 나머지 상속인들의 공유지분을 증여받는 방법으로 각자 단독으로 소유하게 된 각 토지(원고 부친 소유의 위 대지에서 분할된 토지들 중 일부이다)의 일부 지분에 관하여 1995년 피고에게 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 이에 따라 원고 105/201, 피고 96/201 공유지분으로登記된 이 사건 토지(전체 면적 178㎡)가 이 사건 공유물 분할 청구 대상이다.

라. 이 사건 토지 및 위와 같이 원고의 형이 피고에게 일부 지분의 소유권이전등기를 마쳐주었던 토지 각 지상에는 현재 피고 소유의 미등기 건물이 있는데, 이 사건 토지에서는 원심판결 별지2 도면 선내 '나' 부분 122㎡에 위치하고 있다.

## 2. 원심의 판단

원심은 원고 105/201, 피고 96/201 공유지분으로 이 사건 토지를 공유하고 있고 민법 제268조 제1항에 따라 공유물의 분할을 청구할 수 있다고 인정한 다음, 피고가 이 사건 매매계약상 목적물 위치를 정확하게 특정할 수 없지만 매매계약에 따라 이 사건 토지 중 일부(43평)에 관한 소유권이전등기청구권이 있다는 등의 이유로 위 공유지분 비율과 달리 이 사건 토지 중 현재 피고 소유의 미등기 건물이 위치한 부분 122㎡는 피고의 소유로, 나머지 부분 56㎡는 원고의 소유로 분할을 명하였다.

## 3. 대법원의 판단

가. 법원은 공유물분할의 소에서 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황을 종합적으로 고려하여 합리적인 방법으로 지분비율에 따른 분할을 명하여야 한다. 토지를 분할하는 경우 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 하여야 할 것이나, 토지의 형상이나 위치, 그 이용상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하는 것도 허용되고, 현물분할이 가능하고 필요하지만 공유자 상호간에 지분비율에 상응하는 합리적인 현물분할 방법이 없는 등의 사유가 있을 때에는 공유자 상호간에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하여 분할을 하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용된다(대법원 1992. 11. 10. 선고 92다39105 판결, 대법원 1997. 9. 9. 선고 97다18219 판결 등 참조).

수인이 1필지인 토지의 각 특정 부분을 점유·사용하기로 약정하고 등기는 편의상 그 토지의 전체에 관하여 공유지분등기를 마친 구분소유적 공유관계에서 특정 부분 소유를 주장하는 자가 그 특정 부분에 관한 전체 지분 소유권이전등기를 마치기 위해서는 그 특정 부분에 관하여 신탁적으로 지분등기를 가지고 있는 다른 공유자를 상대로 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기를 청구하면 되고, 공유물 분할 청구를 할 수는 없다(대법원 1996. 2. 23. 선고 95다8430 판결, 대법원 2011. 10. 13. 선고 2010다52362 판결 등 참조).

나. 1) 원심판결 이유와 기록에 의하면, 피고는 이 사건 제1심에서부터 원고를 상대로 이 사건 토지의 일부 지분에 관하여 주위적으로 이 사건 매매계약을 원인으로, 예비적으로 점유시효취득을 각 원인으로 소유권이전등기를 청구하는 별도의 소(제주지방법원 2020가단52513호)를 제기하였으니 그 소가 확정되어 이 사건 토지에 관한 피고

의 공유지분이 확정되는 것이 선행되어야 한다고 주장한 사실, 이 사건과 위 소유권이 전등기 사건은 병행 심리되었고 이 사건 제1심은 위 소유권이전등기 사건에서 피고의 점유시효취득 주장이 받아들여진 사정을 들며 이 사건 토지의 분할방법을 정하였으나, 원심은 위 소유권이전등기 사건에서 피고의 소유권이전등기 청구가 배척되었음에도 불구하고 판시와 같은 이유만을 들어 제1심판결의 분할방법을 그대로 유지한 사실을 알 수 있다.

2) 앞서 본 바와 같이 구분소유적 공유관계에서는 민법 제268조 제1항의 공유물 분할 청구의 방법으로는 분할이 허용되지 않는 것이 확립된 법리인데, 이 사건 토지 중 특정할 수 없는 일부에 대하여 매매계약상 소유권이전등기 청구권을 갖고 피고 소유의 건물이 현재 위치한 면적이 매매계약상 목적물 면적과 대략 같다는 이유만으로 피고의 공유지분 비율(96/201)과는 현저히 다르게 이 사건 토지 178㎡ 중 피고 소유의 건물이 위치한 부분 122㎡를 피고의 소유로 현물분할하는 것은 위와 같은 원칙에 부합하지 않는다. 더욱이 이 사건과 병행 심리된 위 소유권이전등기 사건에서 이 사건 토지의 일부 지분이나 특정 부분에 관한 피고의 소유권이전등기 청구를 인용하는 판결이 선고된 것도 아니다.

3) 원심이 원고와 피고가 등기된 공유지분으로 이 사건 토지를 공유하고 있고 구분소유적 공유관계가 아니라는 취지에서 공유물 분할을 청구할 수 있다고 보았다면, 각 분할 부분의 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할을 명하여야 한다. 원심이 명한 바와 같은 방법으로 이 사건 토지를 분할하게 되면, 각 분할 부분의 경제적 가치와 지분비율이 상응하지 않게 될 가능성이 크고 이는 토지 현물분할의 방법에 관한 원칙과도 부합하지 않는다.

4) 나아가 원심판결 이유에 의하더라도 피고가 원고 부친으로부터 매수한 목적물은 이 사건 토지뿐만 아니라 다른 여러 필지 토지에 걸쳐있을 가능성을 인정하고 있고, 이 사건 토지를 원고가 단독으로 소유하게 된 경위와 원고 등이 1995년경 피고에게 지분 이전등기를 마쳐준 사정, 피고가 원고 부친으로부터 매수한 대지가 수회에 걸쳐 분할되며 성상이 변경된 경과 등에 비추어 보면, 피고가 여전히 원고에 대하여 원고 부친과의 매매계약에 따라 이 사건 토지 일부에 관하여 소유권이전등기 청구권이 있다고 보기도 어렵다.

5) 만일 이 사건에서 원고와 피고가 희망하는 현물분할 방법으로서 원심이 명한 방법 이외에는 다른 합리적인 분할방법이 없다면 원고와 피고 사이에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하는 것도 함께 고려할 수 있다.

다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 앞서 본 바와 같은 방법으로 이 사건 토지의 분할을 명하는 데 그쳤으니, 이러한 원심판결에는 공유물분할에 관한 법리를 오해한 나머지 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

#### 4. 결론

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

재판장            대법관            천대엽

대법관 조재연

주 심 대법관 민유숙

대법관 이동원