

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2020다260025 공유물분할
원고, 피상고인 주식회사 매드리치
피고, 상고인 피고
원 심 판 결 수원지방법원 2020. 7. 15. 선고 2019나76702 판결
판 결 선 고 2023. 6. 29.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 수원지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사실관계

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 1993. 2.경부터 안성시 (주소 생략) 대 60㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상 벽돌조 2층 주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에서 아버지 소외 1, 어머니 소외 2, 형 소외 3과 함께 거주하였다.

나. 이 사건 토지의 종전 소유자인 소외 1이 사망하자, 2017. 10. 17. 피고가 이 사건 토지의 5/7 지분을, 소외 3이 2/7 지분을 상속을 원인으로 이전받았다.

다. 소외 4와 소외 5는 이 사건 토지 중 소외 3 지분에 관한 강제경매절차(이하 '이 사건 강제경매'라 한다)에서 2018. 4. 16. 소외 3 지분을 취득한 다음 2018. 10. 2. 원고에게 지분소유권이전등기를 마쳐주었다. 원고는 부동산매매업과 부동산임대업을 주된 목적으로 설립된 회사로, 소외 4는 원고의 사내이사, 소외 5는 원고의 지배인이었다.

라. 원고는 2018. 12. 19. 이 사건 공유물분할의 소를 제기하면서 이 사건 토지를 경매에 부쳐 매각대금을 원고와 피고 지분비율로 분배하는 방법(이하 이를 '경매분할'이라 한다)으로 분할해 달라고 주장하였다.

2. 원심의 판단

원심은, 대지의 최소 분할면적과 이 사건 토지의 현황 등에 비추어 피고가 원고의 지분을 매수하는 것이 바람직하나, 원고와 피고가 그 지분가격을 협의하지 못하고 있으므로 경매절차에서 상호 지분 매수의 기회를 주는 것이 합리적이라는 이유로, 경매분할을 명한 제1심판결을 유지하였다.

3. 대법원의 판단

그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍하기 어렵다.

가. 공유물분할의 소는 형성의 소로서 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매를 통하여 공유의 객체를 단독 소유권의 대상으로 하여 그 객체에 대한 공유관계를 해소하는 것을 말하므로, 법원은 공유물분할을 청구하는 측이 구하는 방법에 구애받지 아니하고 자유로운 재량에 따라 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황에 따라 공유자

의 지분 비율에 따른 합리적인 분할을 할 수 있다. 이 경우 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 하여야 할 것이나, 반드시 그런 방법으로만 분할하여야 하는 것은 아니고, 분할 대상이 된 공유물의 형상이나 위치, 그 이용 상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 여러 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분비율에 상응되도록 분할하는 것도 허용되며, 일정한 요건이 갖추어진 경우에는 공유자 상호 간에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하여 분할하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용된다. 나아가 공유물을 공유자 중의 1인의 단독소유 또는 수인의 공유로 하되 현물을 소유하게 되는 공유자로 하여금 다른 공유자에 대하여 그 지분의 적정하고도 합리적인 가격을 배상시키는 방법에 의한 분할도 현물분할의 하나로 허용된다(대법원 2004. 10. 14. 선고 2004다30583 판결, 대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다244805 판결 등 참조).

한편 재판에 의하여 공유물을 분할하는 경우에 법원은 현물로 분할하는 것이 원칙이므로, 불가피하게 경매분할을 할 수밖에 없는 요건에 관한 객관적·구체적인 심리 없이 단순히 공유자들 사이에 분할의 방법에 관하여 의사가 합치하고 있지 않다는 등의 주관적·추상적인 사정을 들어 함부로 경매분할을 명하는 것은 허용될 수 없다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다40219, 40226 판결, 대법원 2020. 12. 10. 선고 2018다248350 판결 등 참조). 특히 공동상속을 원인으로 하는 공유관계처럼 공유자들 사이에 긴밀한 유대관계가 있어서 이들 사이에 공유물 사용에 관한 명시적 또는 묵시적 합의가 있었고, 공유자 전부 또는 일부가 분할의 목적이 된 공유토지나 그 지상 건물에서 거주·생활하는 등 공유물 점유·사용의 형태를 보더라도 이러한 합의를 충분히 추단할 수 있는 사안에서, 그러한 공유자 일부의 지분을 경매 등으로 취득한 사람이 공유

물 점유·사용에 관한 기존의 명시적·묵시적 합의를 무시하고 경매분할의 방법으로 분할할 것을 주장한다면 법원으로서도 기존 공유자들의 합의에 의한 점유·사용관계를 해치지 않고 공유물을 분할할 수 있는 방법을 우선적으로 강구하여야 한다. 따라서 이러한 경우 법원이 경매분할을 선택하기 위해서는 현물로 분할할 수 없거나 현물로 분할하게 되면 그 가액이 현저히 감소될 염려가 있다는 사정이 분명하게 드러나야 하고, 현물분할을 위한 금전적 조정에 어려움이 있다고 하여 경매분할을 명하는 것에는 매우 신중하여야 한다.

나. 원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사정을 알 수 있다.

1) 피고와 소외 3은 소외 1이 이 사건 토지를 소유하고 있을 때부터 이 사건 토지 위에 건축된 이 사건 건물에 거주하였고, 소외 1의 사망 후 이 사건 토지를 공동상속한 이후에도 이러한 사용관계가 변하지 않았다. 피고와 소외 3 사이에서는 이 사건 건물의 소유 및 그곳에서의 거주를 위하여 이 사건 토지를 사용하기로 하는 공유관계에 관한 합의가 있었음을 충분히 알 수 있다.

2) 이 사건 건물이 미등기 상태이기는 하나, 소외 4와 소외 5는 이 사건 강제경매에 나타난 이 사건 토지 등기부, 감정평가서 등을 통하여 이 사건 토지 지상에 이 사건 건물이 있고, 피고와 소외 3이 거주하고 있음을 쉽게 확인할 수 있었다. 따라서 소외 4와 소외 5는 이러한 사정을 통하여 피고와 소외 3 사이의 공유관계에 관한 합의가 있었음을 충분히 추단할 수 있었을 것으로 보이고, 원고과 소외 4, 소외 5의 관계에 비추어 원고도 마찬가지였을 것이다.

3) 원고는 물론 소외 4와 소외 5도 소외 3 지분에 관한 소유권을 취득한 후 이 사건 토지를 점유·사용하지 않았을 뿐만 아니라 공유자인 피고와 이 사건 토지의 점

유·사용방법에 관한 합의를 시도하지 않았고 소외 3 지분을 취득한 후 곧바로 건물철거의 소에 이어 공유물분할의 소를 제기하였을 따름이다.

4) 원심은 피고의 이 사건 토지 사용현황 등을 고려하였을 때 원고와 피고 사이에서 가장 바람직한 공유물분할 방법은 피고가 원고 지분을 매수하는 방법이라고 판단하였다. 다만 원고와 피고 사이에서 원고 지분에 관한 가액의 합의가 이루어지지 않았다는 사정을 이유로 이러한 방법을 선택하지 않았다.

다. 이러한 사정을 바탕으로 원심판결 이유를 위와 같은 법리에 비추어 살펴본다.

1) 피고가 기존 공유자인 소외 3과 합의한 이 사건 토지 점유·사용관계를 해치지 않는 공유물분할 방법은 다른 특별한 사정이 없다면 원심 판단과 같이 피고가 원고 지분을 매수하여 이 사건 토지 전체의 소유권을 갖게 하는 방법일 수 있다. 이때 지분의 적정한 매수가격은 사실심 변론종결일을 기준으로 변론과정에 나타난 관련 자료를 토대로 최대한 객관적·합리적으로 평가하여 산정하면 되므로(위 대법원 2022다244805 판결 등 참조), 이 사건에서 당사자가 제출한 각 감정평가서 등을 근거로 지분의 적정한 가격을 산정하는 것이 그리 어려워 보이지는 않는다. 나아가 이 사건 토지 중 원고 지분에 관하여 근저당권이 설정되어 있기는 하나, 위와 같은 분할방법 등으로 원고가 피고로부터 가액보상금을 지급받을 경우 피담보채무액을 정산할 수 있으므로 당사자 사이의 법률관계가 크게 복잡해지지도 않는다.

2) 따라서 원심으로서도 기존 공유자인 피고의 점유·사용관계를 해치지 않고 공유물분할을 할 수 있는 방법이 있는지, 그러한 방법이 객관적으로 불가능한 것이라거나 그와 같은 분할을 하게 되면 이 사건 토지의 가액이 현저히 감소될 것이 명백한 것인지 등을 심리하여 원고와 피고 사이의 공유물분할 방법을 선택하였어야 했다. 그런

데도 원심은 원고와 피고가 지분가격을 협의하지 못하고 있다는 이유만으로 경매분할을 명하였는바, 이러한 원심판결에는 공유물분할에 관한 법리 등을 오해함으로써 필요한 심리를 다하지 않아 판결에 영향을 미친 위법이 있다.

4. 결론

그러므로 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