

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2023다217916 공유물분할  
원고, 피상고인 원고 1 외 1인  
피고, 상고인 피고 1 외 3인  
소송대리인 법무법인(유한) 대륙아주 외 3인  
원 심 판 결 서울동부지방법원 2023. 1. 13. 선고 2021나31998 판결  
판 결 선 고 2023. 6. 29.

주 문

원심판결 중 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울동부지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 모두 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 관련 법리

가. 공유는 물건에 대한 공동소유의 한 형태로서 물건에 대한 1개의 소유권이 분량

적으로 분할되어 여러 사람에게 속하는 것이므로, 특별한 사정이 없는 한 공유자는 공유물의 분할을 청구하여 기존의 공유관계를 폐지하고 공유자 간에 공유물을 분배하는 법률관계를 실현하는 일방적인 권리를 가진다. 따라서 공유물의 분할은 당사자 간에 협의가 이루어지는 경우에는 그 방법을 임의로 선택할 수 있으나, 협의가 이루어지지 아니하여 재판에 의하여 공유물을 분할하는 경우에 법원은 현물로 분할하는 것이 원칙이고, 현물로 분할할 수 없거나 현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에 비로소 물건의 경매를 명할 수 있다(민법 제269조 제2항). 이때 '현물로 분할할 수 없다'는 요건은 이를 물리적으로 엄격하게 해석할 것은 아니고, 공유물의 성질, 위치나 면적, 이용 상황, 분할 후의 사용가치 등에 비추어 보아 현물분할을 하는 것이 곤란하거나 부적당한 경우를 포함하고, '현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 경우' 역시 공유자의 한 사람이라도 현물분할에 의하여 단독으로 소유하게 될 부분의 가액이 분할 전의 소유 지분 가액보다 현저하게 감소될 염려가 있는 경우까지 포함한다(대법원 1985. 2. 26. 선고 84다카1194 판결 참조). 그러나 이 경우에도 재판에 의한 공유물분할은 공유자별 지분에 따른 합리적인 분할을 할 수 있는 한 현물분할을 하는 것이 원칙이므로, 원고가 바라는 방법에 따른 현물분할을 하는 것이 부적당하거나 이 방법에 따르면 그 가액이 현저히 감소될 염려가 있다고 하여 이를 이유로 곧바로 경매에 따른 대금분할을 명하여서는 아니 되고(대법원 1991. 11. 12. 선고 91다27228 판결 등 참조), 불가피하게 경매에 따른 대금분할을 할 수밖에 없는 요건에 관한 객관적·구체적인 심리 없이 단순히 공유자들 사이에 분할의 방법에 관하여 의사가 합치하고 있지 않다는 등의 주관적·추상적인 사정에 터 잡아 함부로 경매에 따른 대금분할을 명하는 것도 허용될 수 없다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다

40219, 40226 판결 참조).

나. 공유물분할의 소는 형성의 소로서 공유자 상호 간의 지분의 교환 또는 매매를 통하여 공유의 객체를 단독 소유권의 대상으로 하여 그 객체에 대한 공유관계를 해소하는 것을 말하므로, 법원은 공유물분할을 청구하는 자가 구하는 방법에 구애받지 아니하고 자유로운 재량에 따라 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황에 따라 공유자의 지분비율에 따른 합리적인 분할을 하면 된다. 따라서 여러 사람이 공유하는 물건을 분할하는 경우 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 면적이 그 공유 지분의 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 분할을 하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용된다. 나아가 공유관계의 발생원인과 공유 지분의 비율 및 분할된 경우의 경제적 가치, 분할 방법에 관한 공유자의 희망 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 당해 공유물을 특정 자에게 취득시키는 것이 상당하다고 인정되고, 다른 공유자에게는 그 지분의 가격을 취득시키는 것이 공유자 간의 실질적인 공평을 해치지 않는다고 인정되는 특별한 사정이 있는 때에는 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 등 참조). 이때 그 가격배상의 기준이 되는 '지분가격'이란 공유물분할 시점의 객관적인 교환가치에 해당하는 시장가격 또는 매수가

격을 의미하는 것으로, 그 적정한 산정을 위해서는 분할 시점에 가까운 사실심 변론종결일을 기준으로 변론과정에 나타난 관련 자료를 토대로 최대한 객관적·합리적으로 평가하여야 하므로, 객관적 시장가격 또는 매수가격에 해당하는 시가의 변동이라는 사정을 일절 고려하지 않은 채 그러한 사정이 제대로 반영되지 아니한 감정평가액에만 의존하여서는 아니 된다(대법원 2022. 9. 7. 선고 2022다244805 판결 참조).

## 2. 원심 판단

원심은 판시와 같은 이유로, 원심 별지 목록 기재 각 부동산의 성격 및 이용 상황 등이 상이하어 현물분할 등의 방법으로 분할하는 것이 곤란하거나 부적당한 경우에 해당한다고 보아 경매에 의한 대금분할 방법에 따른 공유물분할을 명하였다.

## 3. 대법원 판단

### 가. 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관하여

1) 원심판결 이유 및 원심이 적법하게 채택한 증거에 따른 아래의 사정을 관련 법리에 비추어 보면, 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관한 원심의 판단은 다음과 같은 이유에서 수긍할 수 없다.

가) 원고들은 망 소외 1(이하 '망인'이라 한다)과 소외 2 사이의 자녀이고, 피고 1은 망인의 배우자이며, 나머지 피고들은 망인과 피고 1 사이의 자녀이다. 원고들은 미국에서 시민권자로 계속 거주하여 왔고, 피고들은 1990.경부터 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에서 거주하여 왔다. 원고들의 공유 지분은 합계 4/13이고, 피고들의 공유 지분은 합계 9/13이다.

나) 원고들은 최종적으로 경매에 따른 대금분할 방법을 희망하였고, 피고들은 일관되게 그들의 공유관계 유지를 전제로 현물분할 방식을 희망하면서 경매에 따른 대금분할

방법에 대해 반대하였다. 다만, 원고들은 제1심 변론과정에서 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관하여 공시지가 아닌 변론종결일 기준 시가에 따른 가격배상 방법에 대해 동의한 바 있고, 그 후 피고들이 신청한 위 각 부동산에 관한 시가감정 결과에 따라 가격배상을 중심으로 한 다양한 현물분할 방법을 제시하였으나, 원고들은 위 시가감정 결과가 시세에 미치지 못한다는 이유로 이를 부정함으로써 경매에 따른 대금분할 방법을 고수하였다.

다) 원고들과 피고들 사이에 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관하여 분할 방법에 대한 합의가 이루어지지 않았으나, 이는 공유자들 사이에 분할 방법에 관하여 의사가 합치하지 않았다는 주관적·추상적 사정에 불과할 뿐 경매에 따른 대금분할을 할 수밖에 없는 객관적·구체적 요건이나 정황에 해당하지 않는다. 오히려 피고들은 위 각 부동산에서 약 30년 동안 거주하면서 이를 사용·수익해왔으며, 원심 변론종결일 기준으로 약 70%에 해당하는 공유 지분권자로서 계속하여 이를 소유하면서 사용할 의사를 가지고 있는데 반하여, 원고들은 이 사건 공유물분할의 소를 통하여 공유 지분에 해당하는 경제적 가치의 취득만을 주된 목적으로 한 것으로 보인다. 이와 같은 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산의 이용 현황 및 공유 지분 비율, 공유자들의 의사와 분할 방법에 관한 희망, 공유물분할 시점에 가까운 사실심 변론종결일을 기준으로 변론과정에 나타난 관련 자료를 토대로 위 각 부동산의 객관적 교환가치에 해당하는 시장가격 또는 매수가격을 객관적·합리적으로 평가·산정할 수 있다는 점 등의 사정에 비추어 보면, 피고들이 각 공유 지분에 따라 위 각 부동산을 소유하되 시가감정 등의 절차를 통하여 원고들에 대하여 공유 지분에 관한 적정하고도 합리적인 가격을 배상시키는 방법으로 분할하는 것이 현물분할의 한 방법으로 충분히 가능해보이므로, 단

순히 물리적으로 분할할 수 없다는 사정만으로 현물분할을 할 수 없다거나 현물분할을 하면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 경우에 해당한다고 볼 수 없다.

라) 특히 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산은 피고들의 실질적인 주거지라는 점에 비추어 보면, 소수지분권자인 원고들의 의사에 따라 곧바로 경매에 따른 대금분할 방식으로 공유물분할을 명하는 경우에는 다수지분권자의 소유권이 손쉽게 상실됨은 물론 이로 인하여 장기간 동안 위 각 부동산에 거주하면서 실질적으로 사용·수익에 따른 유·무형의 법률상 이익까지도 침해될 가능성이 높아 보인다. 그런데 재판에 의한 공유물분할은 합리적인 분할을 할 수 있는 한 현물분할을 하는 것이 원칙인 점에 비추어 보면, 앞서 본 바와 같이 이 사건에서 합리적인 현물분할 방법이 존재하지 않아 불가피하게 경매에 의한 대금분할을 할 수밖에 없는 상황이라고 보이지도 않음에도, '현물분할의 원칙'에 따른 다양한 합리적인 분할방법의 가능 여부에 대한 객관적·구체적인 심리 없이 단순히 공유자들 사이에 분할의 방법에 관하여 의사가 합치되지 않았다는 등의 주관적·추상적인 사정에만 터 잡아 함부로 경매에 의한 대금분할을 명하는 것은 장기간 동안 위 각 부동산에서 거주하면서 실질적으로 사용·수익을 해왔던 다른 공유자들의 의사에 배치됨은 물론 이로 인해 불필요하게 다른 공유자들의 소유권마저 상실시킬 수 있다는 점에서 쉽게 받아들일 수 없다.

2) 그럼에도 원심은 합리적이고 공평한 현물분할 방식을 고려하지 않은 채 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관하여도 곧바로 경매분할 방법에 따른 공유물분할을 명하였는바, 이 부분 원심의 판단에는 공유물분할 방법에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 아니함으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

나. 나머지 각 부동산에 관하여

피고들이 제출한 상고장 및 상고이유서에 이 부분에 관한 상고이유의 기재가 없다.

#### 4. 결론

그러므로 원심판결 중 원심 별지 목록 제3·4항 기재 부동산에 관한 부분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하되, 나머지 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	민유숙
	대법관	조재연
	대법관	이동원
주 심	대법관	천대엽