

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건 2024다304053 공유물분할
원고, 피상고인 ○○○신탁 주식회사
소송대리인 법무법인 모악 담당변호사 김영복
피고, 상고인 피고 1 외 1인
소송대리인 변호사 유택 외 2인
원 심 판 결 광주고등법원 2024. 10. 17. 선고 (전주)2024나1076 판결
판 결 선 고 2025. 2. 13.

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 광주고등법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원심의 판단

원심은 아래와 같은 이유로, 원고가 이 사건 토지를 단독으로 소유하되 원고가 피고들에게 이 사건 토지 지분의 적정하고 합리적인 가격을 배상하는 방법이 가장 공평하

고 타당한 분할방법이라고 판단하였다.

가. 1989. 4.경 이 사건 토지 인근에서 온천이 발견된 이래 1992년 이 사건 토지 인근 일대가 '△△온천관광지'로 지정되었고, 원고의 신탁자(원심판결의 '수탁자'는 오기로 보인다)인 소외 회사가 인근 토지 및 이 사건 토지의 공유지분을 매수하여 변론종결일 현재 원고와 피고들이 이 사건 토지를 공유하게 되었다.

나. 이 사건 토지는 나대지로서 면적이 넓고, 그 중 일부만 도로에 접해 있어 분할 후 도로에 접하는 부분과 그렇지 않은 부분 사이에 지가에 큰 차이가 발생할 우려가 있는데, 피고들이 희망하는 현물분할 방안(원심판결 별지1 또는 별지2)에 의하면 공유지분이 적은 피고들의 분할 후 토지가 도로에 접하는 면적이 상대적으로 넓게 된다.

다. 피고들은 과거 소외 회사에 공유지분을 매도할 의사를 표시한 사실이 있다.

라. 원고는 이 사건 토지의 91.74% 지분 소유자로서 이 사건 토지에 지구단위 개발계획을 수립하여 향후 개발사업을 영위한다는 구체적인 계획이 있음에 반하여, 피고들은 분할된 토지에 주택을 신축할 예정이라는 진술을 하고 있다.

2. 대법원의 판단

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

가. 공유물의 분할은 공유자 간에 협의가 이루어지는 경우에는 그 방법을 임의로 선택할 수 있으나 협의가 이루어지지 아니하여 재판에 의하여 공유물을 분할하는 경우에는 법원은 현물로 분할하는 것이 원칙이고, 현물로 분할할 수 없거나 현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에 비로소 물건의 경매를 명하여 대금분할을 할 수 있는 것이므로, 위와 같은 사정이 없는 한 법원은 각 공유자의 지분 비율에 따라 공유물을 현물 그대로 수 개의 물건으로 분할하고 분할된 물건에 대하여

각 공유자의 단독소유권을 인정하는 판결을 하여야 하는 것이며, 그 분할의 방법은 당사자가 구하는 방법에 구애받지 아니하고 법원의 재량에 따라 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황에 따라 공유자의 지분비율에 따른 합리적인 분할을 하면 되고, 토지를 분할하는 경우에는 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 하여야 할 것이나, 반드시 그런 방법으로만 분할하여야 하는 것은 아니고, 토지의 형상이나 위치, 그 이용상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분비율에 상응되도록 분할하는 것도 허용되며, 일정한 요건이 갖추어진 경우에는 공유자 상호간에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하여 분할을 하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용된다 (대법원 1997. 9. 9. 선고 97다18219 판결, 대법원 2010. 1. 14. 선고 2009다69708 판결 등 참조).

나. 원심판결 이유와 기록에 의하여 알 수 있는 아래와 같은 사정을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 토지가 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있다고 단정하기 어렵고, 현물로 분할하되 분할된 각 토지의 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하거나 경제적 가치의 과부족을 금전으로 조정하는 분할 방법을 찾기 어렵다고 볼 수 없다.

1) 이 사건 토지는 현재 나대지이고 그 면적이 26,424㎡이며, 피고들의 지분비율에 따른 면적을 계산하면 피고 1의 경우 661.2㎡, 피고 2의 경우 1,522.1㎡이다. 이 사건 토지의 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하는 방법에 의할 때 면적이 줄어들 수 있음을 감안하더라도 피고들이 현물분할로 각각 취득하게 될 토지의 면적이 적지 않을 것이어서, 피고들이 밝힌 용도나 일반적인 이용방법에 비추어 한 필지로 활

용하기에 과소하다고 보기 어렵다. 이러한 사정을 종합하면 이 사건 토지가 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있다고 단정할 수 없다.

2) 소외 회사가 이 사건 토지의 지분 대부분을 취득할 수 있었던 것은 위 회사가 2008년 경 고창군수로부터 관광지 조성사업 허가를 받은 후 공공용지의 협의취득을 원인으로 공유자들로부터 그 지분을 취득하였기 때문인데, 이후 2009. 12. 9. 고창군수의 '△△온천 관광지(고창□□□) 지정(변경) 및 조성계획(변경) 고시'에 의해 이 사건 토지 등이 사업지역에서 제외되었다. 피고 1은 2009. 11. 9. 이 사건 토지에 대한 자신의 공유지분을 공공용지 협의취득을 원인으로 소외 회사에게 이전해 주었다가 2018. 12. 31. 환매권을 행사하여 그 무렵 그 공유지분을 다시 취득하였다.

3) 피고들이 희망하는 현물분할 방안(원심판결 별지1 또는 별지2)에 의할 때 피고들이 취득하게 될 각 토지의 경제적 가치가 상대적으로 크다면, 분할 후 토지의 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 피고들이 취득할 면적을 줄이거나, 원고와 피고들 사이에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하는 방안이 가능하다.

다. 따라서 이 사건 토지의 형상이나 위치, 그 이용상황, 경제적 가치 등 제반 사정을 고려하여 합리적인 현물분할이 가능한지를 더 심리해 보지 아니한 채 전면적 가액보상을 명한 원심판결에는, 재판에 의한 공유물분할에 관한 법리를 오해한 나머지 필요한 심리를 다하지 아니하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

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

재판장 대법관 오경미

 대법관 권영준

주 심 대법관 박영재