

대구지방법원 2020. 7. 8 선고 2017가단129824 판결 [지분소유권이전등기 등 청구의 소]

재판경과

대구지방법원 2021. 11. 24 선고 2020나315817 판결

대구지방법원 2020. 7. 8 선고 2017가단129824 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 윙평

담당변호사 김대진

피 고 1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

소송대리인 변호사 허명

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

피고 6 내지 13의 소송대리인 변호사 최은순

14. O

15. P

16. Q

변 론 종 결 2020. 5. 20.

판 결 선 고 2020. 7. 8.

주 문

1. 원고의 주위적 청구를 기각한다.
2. 경산시 R 임야 92,826㎡을 경매에 부쳐 그 매각대금에서 경매비용을 뺀 나머지 금액을 원고와 피고들 사이에 별지1 공유지분표 기재 공유지분별로 분배한다.
3. 소송비용은 각자 부담한다.

청 구 취 지

주위적 청구취지: 피고들은 원고로부터 경산시 R 임야 92,826㎡(이하 ‘이 사건 토지’라 한다)에 관하여 별지2 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (내)부분 38,281㎡ 중 별지4 목록 제1항 기재 각 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행받음과 동시에, 원고에게 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 20, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 54,545㎡ 중 별지4 목록 제2항 기재 각

지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행하라.

예비적 청구취지: 이 사건 토지에 관하여, 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 20, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 54,545㎡은 원고의 소유로, 같은 도면 5, 6, 18, 19, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 6,612㎡은 피고 G, H, I, J, K, L, M, N은 각 9분의 1 지분, 피고 B, O, P, Q는 각 36분의 1 지분 공유로, 같은 도면 6, 7, 17, 18, 6의 각 점을 차례로 연결한 선내 (다)부분 5,917㎡는 피고 C의 소유로, 같은 도면 7, 8, 16, 17, 7의 각 점을 차례로 연결한 선내 (라)부분 5,917㎡은 피고 D의 소유로, 같은 도면 8, 9, 10, 15, 16, 8의 각 점을 차례로 연결한 선내 (마)부분 14,876㎡은 피고 E의 소유로, 같은 도면 10, 11, 12, 13, 14, 15, 10의 각 점을 차례로 연결한 선내 (바)부분 4,959㎡은 피고 F의 소유로 각 분할한다.

이 유

1. 기초사실

가. 망 S가 1930. 9. 26. 이 사건 토지의 소유권을 취득하고, 이후 망 T, U, V, W이 매매를 통해 망 S로부터 이 사건 토지 중 일부 지분을 이전받은 이래, 최종적으로 이 사건 토지 중, 원고가 16,500/28,080, 피고 C, D이 각 1,790/28,080, 피고 E이 4,500/28,080, 피고 F가 1,500/28,080, 망 T이 2,000/28,080의 각 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 망 T이 1975. 4. 17. 사망하여, 피고 G, H, I, J, K, L, M, N이 각 1/9 지분씩, 피고 B, O, P, Q가 각 1/36 지분씩 망 T의 재산을 상속하였는바, 이에 따른 이 사건 토지에 관한 공유지분은 별지1 공유지분표 기재와 같다.

다. 한편 이 사건 토지에 관하여 별도의 분할 금지 약정이 존재하지 아니하고, 이 사건 소 제기 이전에 원고와 피고들 사이에 그 분할의 방법에 관하여 협의가 이루어진 바는 없고, 이 사건 변론종결일까지도 원고와 피고들 사이에 분할 방법에 관한 협의가 이루어지지 않았다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 이 법원의 X사무소장에 대한 각 사실조회 결과,

변론 전체의 취지

2. 주위적 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

- 1) 망 S가 이 사건 토지에 관한 소유지분을 망 T, U, V, W에게 매도할 때부터 각자 지분에 따른 면적과 위치를 특정하여 각자 구분소유하기로 하는 약정이 존재하였다.
- 2) 또한 공유자들인 원고, 피고 E, C, D, 망 T의 손자인 Y가 2013년경 이 사건 토지의 각 공유자들이 공유자별로 소유할 토지 부분의 위치와 경계를 특정하고, 과거 선대부터 구분소유적 공유관계에 있었음을 확인하는 취지의 약정서를 작성하였다.
- 3) 아울러 이 사건 토지에는 원고, 피고 C, E, 망 T이 위 약정서와 같이 각 구분소유한 위치에 각자 선조의 묘소가 자리잡고 있다.
- 4) 위와 같은 사정을 종합하면, 원, 피고들은 이 사건 토지를 별지2 도면과 같이 공유자들의 지분에 해당하는 면적과 위치만큼 구분하여 소유하고 있다고 할 것이므로, 이 사건 토지에 관하여 피고들에 대한 명의신탁 해지의 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분의 송달로써 원고와 피고들 사이의 명의신탁관계는 종료하였다고 할 것이다.
- 5) 따라서 이 사건 토지에 관하여, 피고들은 원고로부터 별지2 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (내)부분 38,281㎡ 중 별지4 목록 제1항 기재 각 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행받음과 동시에, 원고에게 같은 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 20, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (개)부분 54,545㎡ 중 별지4 목록 제2항 기재 각 지분에 관하여 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 각 이행할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대 구분소유적 공유관계에 있어서, 각 구분소유적 공유자가 자신의 권리를 등기부의 기재대로 1필지 전체에 대한 진정한 공유지분으로서 처분하는 경우에는 제3자가 그 부동산 전체에 대한

공유지분을 취득하고 구분소유적 공유관계는 소멸하고, 이는 경매에서도 마찬가지이므로, 집행법원이 공유지분이 아닌 특정 구분소유 목적물에 대한 평가를 하게 하고 그에 따라 최저경매가격을 정한 후 경매를 실시한 사정이 없는 경우에는 1필지에 관한 공유자의 지분에 대한 경매목적물은 원칙적으로 1필지 전체에 대한 공유지분이라고 봄이 상당하다(대법원 2008. 2. 15. 선고 2000다68810, 68827 판결 참조).

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고가 2014. 4. 1. 이 사건 토지에 관하여 망 W의 지분 6,000/28,080을 임의경매절차(대구지방법원 Z)를 통해 취득한 사실이 인정되고, 위 임의경매절차에서 위 소유 지분이 이 사건 토지에 대한 구분소유적 공유관계를 표상하는 것으로 취급되어 위 소유 지분에 해당하는 특정 부분에 대한 감정평가와 최저매각가격이 결정되고 경매가 실시되었다고 볼 증거가 없으므로, 설령 이 사건 토지의 공유자들 사이의 공동소유관계가 구분소유적 공유관계이었다고 하더라도 원고가 위와 같이 경매절차를 통해 이 사건 토지 전체에 대한 망 W 소유지분에 상응하는 소유권을 취득함으로써, 기존의 구분소유적 공유관계는 소멸되었다고 할 것이다. 따라서 이 사건 토지에 관하여 구분소유적 공유관계를 전제로 하는 원고의 위 주장은 이유 없다{원고는 임의경매절차로 망 W의 지분이 원, 피고들에게 낙찰되더라도 이 사건 토지에 관하여 구분소유적 공유관계를 계속 유지하기 위해 약정서(갑 제3호증)를 작성하였다는 취지로 주장하나, 그러한 약정은 위와 같이 임의경매절차로 원고가 이 사건 토지 전체에 대한 망 W의 소유지분을 취득함으로써 소멸한 구분소유적 공유관계를 다시 형성하고자 하는 약정이라 할 것이므로, 공유자 전원의 동의가 필요하다. 그런데 갑 제3호증의 기재에 의하더라도 공유자 중 일부만이 참석하였고, 달리 원, 피고들이 모두 위 약정에 동의하였다고 인정할 증거가 없으므로, 위 약정을 임의경매절차 이후에도 구분소유적 공유관계를 유지하고자 하는 유효한 약정으로 볼 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다}.

3. 예비적 청구에 관한 판단

가. 공유물 분할 청구권의 발생

위 인정 사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 이 사건 토지의 공유자인 원고는 민법 제269조

제1항에 근거하여 법원에 이 사건 토지에 관한 공유물분할을 청구할 수 있다.

나. 공유물분할의 방법

1) 재판에 의한 공유물분할은 각 공유자의 지분에 따른 합리적인 분할을 할 수 있는 한 현물분할의 방법에 의함이 원칙이나, 현물분할이 불가능하거나 그것이 형식상 가능하다고 하더라도 그로 인하여 현저히 가격이 감소될 염려가 있을 때에는 공유물의 경매를 명하여 대금을 분할하는 이른바 대금분할의 방법에 의하여야 하는데, 대금분할에 있어 '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 포함한다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다40219, 40226 판결 등 참조).

2) 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 든 증거, 이 법원의 한국국토정보공사에 대한 감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉, ① 이 사건 토지는 임야로서 일부만 공도와 접하고 있고 현물 분할로는 모든 공유자들이 도로와 접하게 할 수는 없는 점(도로에 접하지 않는 토지는 맹지가 되어 그 가치가 현저하게 감소하게 될 것으로 예상된다), ② 이 사건 토지 내에는 원고와 망 T, 피고 C, D, E의 조상들 분묘가 산재해 있는 점, ③ 이 사건 토지는 그 면적이 92,826㎡에 달하고, 공유자가 16명에 이르러 현물분할을 할 경우 그 위치, 토지의 형태, 방향, 고저 등에 따라 경제적 가치가 균등하지 아니하여 분할로 인하여 당사자에게 돌아가는 재산적 가치를 위 보유지분에 상응하게 하는 것이 용이하지 않은 점 등에 비추어 보면, 이 사건 토지를 현물로 분할하는 것이 부적당하거나 분할로 인하여 현저히 가액이 감소될 염려가 있다고 봄이 타당하므로, 결국 이 사건 토지를 경매에 부쳐 그 매각대금 중 경매비용을 공제한 나머지 돈을 원고와 피고들의 공유지분비율에 따라 분배하는 방식으로 분할함이 타당하다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 주위적 청구는 이유 없어 기각하고, 예비적 청구에 기하여 이 사건 토지를 경매에 부쳐 그 매각대금에서 경매비용을 뺀 나머지 금액을 원고와 피고들 사이의 공유지분에 따라 분배하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이정목

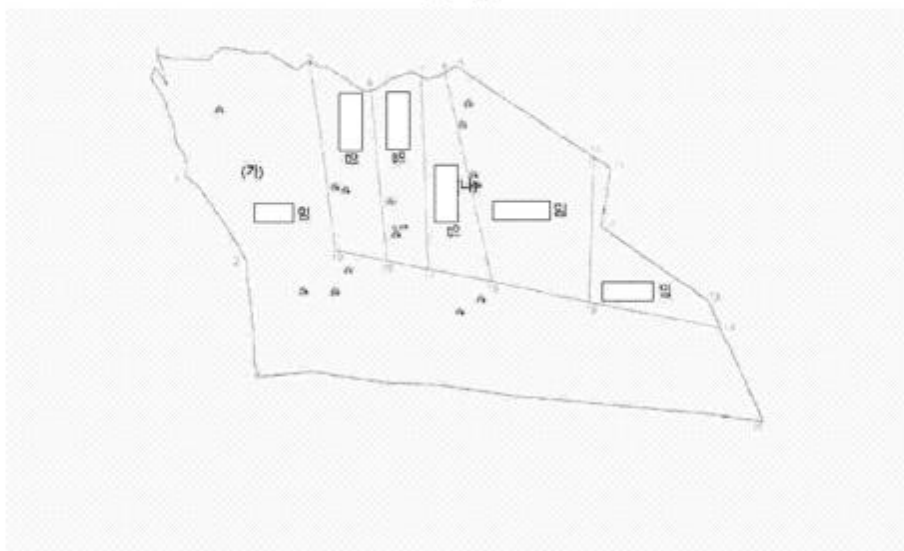
[별지1]

공유지분표

	당사자	공유지분	비고
원고	A	16,500/28,080	
피고	B	2,000/1,010,880	망 T 2,000/28,080 × 상속지분 1/36
	C	1,790/28,080	
	D	1,790/28,080	
	E	4,500/28,080	
	F	1,500/28,080	
	G	2,000/252,720	망 T 2,000/28,080 × 상속지분 1/9
	H	2,000/252,720	
	I	2,000/252,720	
	J	2,000/252,720	
	K	2,000/252,720	
	L	2,000/252,720	
	M	2,000/252,720	
	N	2,000/252,720	
	O	2,000/1,010,880	망 T 2,000/28,080 × 상속지분 1/36
	P	2,000/1,010,880	
	Q	2,000/1,010,880	

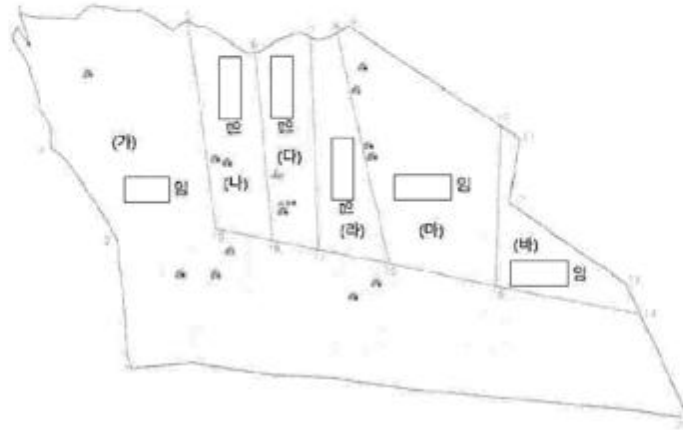
[별지2]

59



[별지3]

도 면



[별지4]

목 록

1. 별지2 도면 표시 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 5의 각 점을 차례로 연결한 선내 (나)부분 38,281㎡에 관한 원고 지분 16,500/28,080 중,
가. 피고 B에 대하여 79.16/28,080
나. 피고 C에 대하여 2550.51/28,080
다. 피고 D에 대하여 2550.51/28,080
라. 피고 E에 대하여 6411.92/28,080
마. 피고 F에 대하여 2137.30/28,080
바. 피고 G에 대하여 316.64/28,080
사. 피고 H에 대하여 316.64/28,080
아. 피고 I에 대하여 316.64/28,080
자. 피고 J에 대하여 316.64/28,080
차. 피고 K에 대하여 316.64/28,080
카. 피고 L에 대하여 316.64/28,080
타. 피고 M에 대하여 316.64/28,080
파. 피고 N에 대하여 316.64/28,080
하. 피고 O에 대하여 79.16/28,080
거. 피고 P에 대하여 79.16/28,080
너. 피고 Q에 대하여 79.16/28,080
2. 별지2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 20, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가)부분 54,545㎡ 중,
가. 피고 B에 대하여 55.56/28,080
나. 피고 C에 대하여 1,790.00/28,080

다. 피고 D에 대하여 1,790.00/28,080
라. 피고 E에 대하여 4,500.00/28,080
마. 피고 F에 대하여 1,500.00/28,080
바. 피고 G에 대하여 222.22/28,080
사. 피고 H에 대하여 222.22/28,080
아. 피고 I에 대하여 222.22/28,080
자. 피고 J에 대하여 222.22/28,080
차. 피고 K에 대하여 222.22/28,080
카. 피고 L에 대하여 222.22/28,080
타. 피고 M에 대하여 222.22/28,080
파. 피고 N에 대하여 222.22/28,080
하. 피고 O에 대하여 55.56/28,080
거. 피고 P에 대하여 55.56/28,080
너. 피고 Q에 대하여 55.56/28,080

- 이 상 -