

대구지방법원 김천지원 2020. 7. 22 선고 2019가단2779 판결 [건물철거 및 토지인도]

전 문

원고A

소송대리인 B

피고1. C

2. D

3. E

4. F

피고들 소송대리인 변호사 임영수

변론 종결2020. 6. 24.

판결 선고2020. 7. 22.

주 문

1. 피고들은 원고에게 구미시 G 대 284㎡ 중 별지 감정도 표시 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 3의 각 점을 연결한 선내 (ㄱ)부분 16㎡ 지상 건물을 철거하고, 부속 지상물을 취거하며, 위 (ㄱ)부분 토지를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 1호증의 1, 2, 갑 2호증의 1, 2, 갑 3, 5호증, 을 5호증의 1, 2, 3, 을 6, 7, 8, 9호증의 각 기재 및 영상, 이 법원의 한국국토정보공사 구미지사장에 대한 측량감정촉탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이를 인정할 수 있다.

가. 구미시 G 대 284m²(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 1992. 3. 3. H 명의로 소유권이전등기가 마쳐져 있었는데, 이 사건 토지 중 288분의 50 지분에 관하여 1994. 2. 22.자 매매를 원인으로 하여 I 명의로 지분이전등기가 마쳐졌다가 2015. 1. 6. J 명의로 지분이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 토지 중 288분의 238 지분에 관하여 2016. 7. 18.자 공매를 원인으로 하여 2016. 7. 25. 원고 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 이후 위 J의 지분(288분의 50)에 관하여 2019. 1. 30.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 2019. 5. 28. 피고들 명의로 각 288분의 12.5 지분씩 지분이전등기가 마쳐졌다.

나. 한편 아래 그림과 같이 이 사건 토지에 접한 구미시 K 대 95m²(이하 '이 사건 K 토지'라 한다)에 관하여 1978. 4. 17. I 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 K 토지의 지상 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 1979. 3. 27. I 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌는데, 이 사건 K 토지 및 이 사건 건물에 관하여 2015. 1. 6. J 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다가 2019. 1. 30.자 협의분할에 의한 상속을 원인으로 하여 2019. 4. 29. 피고들 명의로 각 4분의 1 지분씩 소유권이전등기가 마쳐졌다.

DIAGRAM: 이 사건 토지 및 K 토지 도면(이미지 생략)

다. 이 사건 토지에 관하여 원고가 288분의 238 지분, 피고들이 합계 288분의 50 지분 비율로 이를 공유하고 있는데, 피고들 소유의 이 사건 건물 일부가 이 사건 토지 중 별지 감정도 표시 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 3의 각 점을 연결한 선내 (ㄱ)부분 16m²(이하 '이 사건 점유 부분'이라 한다)에 위치해

있어서, 피고들이 이 사건 점유 부분을 사용하고 있다.

2. 청구원인에 관한 판단

소수지분을 소유하고 있는 공유자라 할지라도 다른 공유자와의 협의 없이는 공유물을 배타적으로 점유하여 사용·수익할 수 없으므로, 다른 공유자는 협의 없이 공유물을 점유하고 있는 소수지분 공유자에 대하여 공유물의 보존행위로서 공유물의 인도를 청구할 수 있다(대법원 1994. 3. 22. 선고 93다9392, 939408 전원합의체 판결, 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결 등 참조). 또한 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로서 결정하여야 할 것이고, 과반수의 지분을 가진 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수의 지분을 가진 공유자가 그 공유물을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다(대법원 2015. 11. 26. 선고 2015다206584 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 위 인정 사실에 의하면 피고들은 이 사건 토지의 소수지분권자임에도 이 사건 점유 부분과 이 사건 K 토지에 걸쳐 이 사건 건물을 소유하면서 이 사건 점유 부분을 배타적으로 점유·사용하고 있으므로, 원고는 이 사건 토지의 과반수지분권자로서 피고들을 상대로 공유물의 보존행위 또는 관리행위로서 이 사건 점유 부분 지상의 건물 철거와 부속물 취거 및 이 사건 점유 부분의 인도를 구할 수 있다.

3. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 구분소유적 공유관계 주장에 관한 판단

피고들은 피고들의 부친 I이 L으로부터 이 사건 K 토지를 매수할 당시 이 사건 점유 부분도 매수하였는데, L이 이 사건 점유 부분이 포함된 이 사건 토지 전체를 H에게 매도하였고, 이에 I이 항의하자 H가 이 사건 토지 중 288분의 50 지분에 관하여 I 명의로 지분이전등기를 마쳐준 것인바, 이로써 이 사건 토지에 관하여 I과 H 사이에 구분소유적 공유관계가 성립하고 이를 각 승계한 원고와 피고들 사이에서도 구분소유적 공유관계에 있으므로, 피고들은 이 사건 점유 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있다고 다룬다.

살피건대, 구분소유적 공유관계는 어떤 토지에 관하여 그 위치와 면적을 특정하여 여러 사람이 구분소유하기로 하는 약정이 있어야만 적법하게 성립할 수 있고, 공유자들 사이에서 특정부분을 각각의 공유자들에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 이루어지지 아니한 경우에는 이러한 관계가 성립할 여지가 없는바(대법원 2009. 3. 26. 선고 2008다44313 판결 등 참조), 피고들이 제출한 증거만으로는 H와 I 사이에 이 사건 점유 부분을 I에게 배타적으로 귀속시키려는 의사의 합치가 이루어졌다고 인정하기 부족하여 이 사건 토지에 관한 구분소유적 공유관계가 성립되었다고 볼 수 없다.

설령 H와 I 사이에 이 사건 토지에 관한 구분소유적 공유관계가 성립되었다고 하더라도 앞서 본 바와 같이 원고는 이 사건 토지 중 288분의 238 지분(H 지분)을 공매절차에서 매수하였는데, I의 지분(이 사건 토지 중 288분의 50 지분)이 이 사건 점유 부분을 표상하는 것으로 취급되어 감정평가 등이 이루어지고 경매가 실시되었다는 점을 인정할 증거가 없는바, 그렇다면 원고는 이 사건 토지 전체에 대한 공유지분을 적법하게 취득하고 기존의 상호명의신탁관계는 소멸하므로, 원고에게 구분소유적 공유관계가 승계된다고 볼 수 없다.

따라서 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고에 대한 철거 및 인도 주장에 관한 판단

피고들은 원고도 이 사건 토지 중 특정 부분을 주택과 창고 부지로 사용하고 있으므로 공평의 원칙에 따라 주택과 창고를 철거하고 그 부분 토지를 인도하여야 한다고 주장한다.

그러나 원고가 이 사건 토지 중 288분의 238 지분을 소유하여 과반수의 지분을 가지고 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 과반수의 지분을 가진 공유자는 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수의 지분을 가진 공유자가 그 공유물을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다. 피고들의 위 주장은 이와 다른 전제에 선 것이므로, 위 주장 역시 이유 없다(피고들의 위 주장을 원고의 청구가 신의칙에 반한다는 주장으로 선행하더라도, 피고들은 이 사건 토지의 공유자에 불과할 뿐이고 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없는 이상, 피고들에게 이 사건 토지의 특정 부분을 배타적·독점적으로 사용할 수 있는 권원이 없으므로, 이 사건 토지의 다수지분권자인 원고가 위 지분권에 기하여 피고들을 상대로 한 방해배제청구가 신의칙에 반한다고

볼 수 없다).

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로, 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사김선영

별지