

수원지방법원 2024. 10. 29 선고 2022가단575055 판결 [토지인도 및 건물철거의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 노근성

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 덕민

담당변호사 최찬실

변 론 종 결 2024. 9. 10.

판 결 선 고 2024. 10. 29.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

용인시 처인구 D 대 168㎡를 경매에 부쳐 그 금액에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고

156/224, 피고 B 34/224, 피고 C 34/224 비율로 분배하고, 용인시 처인구 E 대 99㎡를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고 320/396, 피고 B 38/396, 피고 C 38/396 비율로 분배한다.

이 유

1. 전제되는 사실

- ① 원고는 용인시 처인구 D 대 168㎡(이하 ‘이 사건 1토지’라 한다) 중 156/224, 용인시 처인구 E 대 99㎡(이하 ‘이 사건 2토지’라 하고, 이 사건 1, 2토지를 ‘이 사건 각 토지’라 한다) 중 320/369 각 지분권자이다. 피고들은 각 이 사건 1토지의 34/224, 이 사건 2토지의 38/396 각 지분을 각 소유하고 있고, 이 사건 각 토지 지상에 위치한 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 각 1/2 지분으로 소유하고 있다.
- ② 이 사건 건물은 이 사건 각 토지 및 인접한 F, G 토지에 걸쳐서 축조되어 있다. 이 사건 각 토지 중 현재 피고들이 이 사건 건물 및 이를 둘러싼 콘트리트 바닥을 통하여 점유하고 있는 부분은 이 사건 1토지 168㎡ 중 별지1 도면 표시 ㄴ 부분 64.9㎡, 이 사건 2토지 99㎡ 중 별지2 도면 표시 ㄷ 부분 29.9㎡이다.
- ③ 이 사건 각 토지는 1973. 8. 18.부터 H의 소유였는데, 원고의 오빠 I가 그 지상에 이 사건 건물을 신축하여 1980. 1. 22. 사용승인을 받고, 1983. 6. 21. 소유권보존등기를 마쳤다.
- ④ 이후 1986. 4. 23. 이 사건 각 토지 및 이 사건 건물의 소유권자가 모두 J, K(각 1/2 지분)으로 변경되었는데, 1986. 7. 25. 이 사건 1토지는 117/168 지분, 2토지는 80/99 지분에 관하여 원 소유자였던 H에게 다시 소유권이전등기가 각 마쳐졌다(이하 이 사건 각 토지 중 H에게 되돌아간 지분을 ‘원고 지분’이라 하고, 이 사건 건물의 소유자인 J, K이 계속 보유한 나머지 지분을 ‘피고들 지분’이라 한다).
- ⑤ 이 사건 건물 및 피고들 지분은 위와 같이 모두 J, K의 소유였다가, 1988. 12.경 K으로, 1993.

7.경 L와 M(각 1/2)으로, 1993. 7.경 L(1/4), M(1/4), N(1/2)으로, 1998. 1. 10. O, P, Q, R, B(각 1/10), N(1/2)으로, 2002. 11. 11. N으로, 2003. 1. 17. 피고 B(2/4), 피고 C(1/4), S(1/4)로, 2013. 9. 16. 피고들(각 1/2)로 각 변경되었다.

⑥ 한편, H에게 되돌아갔던 원고 지분에 관해서는 원고가 2005. 3. 31. 소유권이전등기를 마쳤다.

⑦ 이 사건 건물 및 이 사건 각 토지의 소유자 변동 현황을 순차로 정리하면 아래 표와 같다.

	이 사건 건물	이 사건 각 토지	
		피고들 지분	원고 지분 (1토지 117/168, 2토지 80/99)
1	I	H	H
2	K, J	K, J	K, J
3	K, J	K, J	H
4	K	K	H
5	L, M	L, M	H
6	L, M, N	L, M, N	H
7	N 외 5인	N 외 5인	H
8	N	N	H
9	피고들, S	피고들, S	H
10	피고들, S	피고들, S	A
11	피고들	피고들	A

⑧ 이 사건 건물의 건축자인 I, K과 J, H, 원고는 모두 친족 또는 친척 관계이다.[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 3호증, 을 1 내지 5, 7호증의 각 기재, 측량감정결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장(청구원인)

원고는 피고들과 이 사건 각 토지를 공유하고 있고, 위 각 토지의 분할방법에 관한 협의가 이루어지지 않았는바, 이 사건 각 토지에 대한 공유물분할을 구한다.

3. 판단

가. 법리

1필의 토지의 일부를 특정하여 양도받고 편의상 그 전체에 관하여 공유지분등기를 경료한 경우에는

상호 명의신탁에 의한 구분소유적 공유관계가 성립하고 그 특정 부분이 전전 양도되고 그에 따라 구분소유적 공유관계를 표상하는 공유지분등기가 전전 경료되면 상호 명의신탁한 지위도 전전 승계되어 최초의 양도인과 그 특정 부분의 최후 양수인과의 사이에 구분소유적 공유관계가 성립한다(대법원 2004. 8. 20. 선고 2004다11049 판결 등 참조).

상호명의신탁관계 내지 구분소유적 공유관계에서 토지의 특정 부분을 구분소유하는 자는 그 부분에 대하여 신탁적으로 지분등기를 가지고 있는 자를 상대로 하여 그 특정 부분에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 구할 수 있을 뿐 그 토지 전체에 대한 공유물분할을 구할 수는 없다(대법원 2010. 5. 27. 선고 2006다84171 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 앞서 본 인정사실과 증거들에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, K과 J는 H에게 이 사건 각 토지 중 이 사건 건물 부지로 필요한 범위를 제외한 나머지 부분을 특정하여 양도하면서도 편의상 그 전체에 관하여 지분이전등기를 마친 것일 뿐이고, 당시 위 각 토지의 공유자들 사이에는 구분소유적 공유관계가 성립하였다고 봄이 타당하다. 또한 그 후 K과 J는 L, M 등에게, H은 원고에게 각 자신이 구분소유하는 부분 토지를 특정하여 매도하면서 등기부상 공유지분을 그 특정 부분에 대한 표상으로서 이전함으로써 이 사건 각 토지에 대한 K, J, H의 구분소유적 공유관계는 원고와 피고들에게 전전 승계되었다. 따라서 이 사건 각 토지는 원고와 피고들의 구분소유적 공유관계에 있다고 할 것이므로, 이 사건 각 토지가 일반 공유물임을 전제로 하는 원고의 공유물분할청구는 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

① 이 사건 각 토지의 면적은 각 168㎡, 99㎡이고, 그 중 원고 지분은 각 117/168, 80/99이며, 피고들 지분은 각 51/168, 19/99인바, 위와 같이 토지 면적을 분모로 하여 정확히 단수로 나누어지는 지분 비율에 비추어 볼 때, K, J, H이 특정의 경계선을 기준으로 나뉘어진 양쪽의 면적을 특정하여 이 사건 각 토지를 나누었다고 보는 것이 경험칙에 부합한다.

② H이 이 사건 각 토지 중 원고 지분의 소유권을 다시 취득할 당시 위 각 토지 지상에는 이 사건 건물이 존재하고 있었고, H의 위 원고 지분 재취득 전·후로 이 사건 각 토지의 이용현황이나

점유관계도 변경되지 않았다.

③ 이 사건 각 토지 중 피고들 지분과 이 사건 건물의 소유권은 이후 수차례에 걸쳐서 동시에 변경되었고, 항상 동일한 사람에게 귀속되었는바, 이는 이 사건 각 토지 중 피고들 지분이 이 사건 건물의 부지로서 함께 처분되었음을 의미한다.

④ 실제로 이 사건 건물로 인하여 장기간 이 사건 각 토지 중 피고들 지분 및 이 사건 건물의 소유자가 점유하는 부분과 원고 지분의 소유자인 H 및 원고가 점유하는 부분은 구별되어 유지되고 있었다.

⑤ K, J가 H에게 이 사건 각 토지 중 원고 지분을 다시 매도하여 이 사건 각 토지가 형식적으로 공유관계에 있게 된 1986. 7. 25.부터 이 사건 소제기에 이르기까지 약 36년 동안, 피고들 지분의 소유자들이 이 사건 각 토지의 일부분에 이 사건 건물을 소유함으로써 이 사건 건물 부지 부분을 배타적으로 사용하고 있는 것에 관하여 H 또는 원고가 이의를 제기하였다고 볼 자료가 없다.

2) 원고는, 이 사건 각 토지의 현재 이용 현황과 피고들 지분 비율에 상응하는 면적의 차이가 상당한바, 구분소유적 공유관계가 인정될 수 없다고 주장한다.

앞서 본 바와 같이, 이 사건 각 토지 중 현재 피고들이 이 사건 건물 및 이를 둘러싼 콘트리트 바닥을 통하여 점유하고 있는 부분은 이 사건 1토지 168㎡ 중 64.9㎡, 이 사건 2토지 99㎡ 중 29.9㎡로서, 피고들의 지분 합계(이 사건 1토지 51/168, 이 사건 2토지 19/90)에 상응하는 이 사건 각 토지의 면적인 51㎡, 19㎡와 상당한 차이가 있기는 하다.

그러나, 원고의 주장에 따라 이 사건 각 토지에 대한 이 사건 건물의 점유면적을 구건물의 리모델링 전 외벽선을 기준으로 측량하고 부속된 컨테이너 건물 부지를 제외하면 별지3 도면 ㄴ, ㄹ 부분 표시와 같이 각 44.1㎡, 23.8㎡이 되는바, 피고들의 이 사건 각 토지에 대한 지분 비율에 따른 면적인 51㎡, 19㎡와 큰 차이가 없는 점, K, J가 H에게 이 사건 각 토지 중 원고 지분을 다시 매도한 것은 이 사건 소제기 시점으로부터 약 36년 전이고, 이 사건 건물의 건축자인 I, K과 J, H, 원고는 모두 친족 또는 친척 관계인바, 이 사건 각 토지의 공유지분을 나눌 때 당사자들이 정확한 측량을 하지 않아 위와 같은 차이가 발생하였을 가능성도 있는 점, 현재로서 공유자들의 각 지분에 상응하는 면적과 정확히 일치하는 경계선을 특정하기 어렵다고 하더라도, 공유 지분을 특정할 당시에는 나름의 경계선으로 나누어서 구분소유 부분이 특정되었을 것이고, 현재 피고들이 지분 면적을 초과하여 점유하는 면적에

관해서는 계속 점유가 인정되는 부분에 한하여 점유취득시효가 완성되므로, 그에 따라 현재의 피고들 소유 부분을 확정할 수 있는 점 등에 비추어 볼 때, 매우 오랜 기간이 경과한 후 실측된 점유 면적의 차이가 이 사건 각 토지에 관한 구분소유적 공유관계 성립을 인정함에 방해가 된다고 할 수 없다. 따라서 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 기각한다.

판사 김용희

별지