

창원지방법원 2022. 12. 22 선고 2022가단1155(본소), 2022가단111465(반소) 판결

[부당이득금반환 · 공유물분할]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 박형준

피고(반소원고) C

소송대리인 법무법인 동남

담당변호사 안창환, 윤창민, 이현정, 허홍만

변론 종결 2022. 11. 24.

판결 선고 2022. 12. 22.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 각 14,476,076원과 2022. 8. 1.부터 원고들이 별지 목록 기재 부동산 중 각 60,345,145/664,786,600의 공유지분을 상실하거나, 피고가 위 부동산에 관한 점유를 종료할 때까지 각 월 241,169원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고)로부터 각 72,597,000원을 지급받음과 동시에 피고(반소원고)에게 별지 목록 기재 부동산 중 각 60,345,145/664,786,600의 공유지분에 관하여 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라.
3. 소송비용은 본소 및 반소를 통틀어 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 소송비용을 피고(반소원고, 이하 피고라 한다)가 부담하는 외에는 주문 제1항과 같다.

반소 : 소송비용을 원고(반소피고, 이하 원고라고 한다)들이 부담하는 외에는 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1 내지 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 보태어 보면 인정된다.

가. 원고들과 피고는 망 D의 자녀들이다.

나. D은 2015. 3. 22. 아들인 피고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 유증한다는 유언공정증서를 작성한 뒤 사망하였고, 피고는 2015. 4. 10. 이 사건 부동산에 관하여 2015. 3. 22. 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고들은 피고를 상대로 유류분을 구하는 소송(이하 이 사건 유류분 소송이라 한다)을 이 법원 2015가단19349호로 제기하였는데, 위 법원은 2016. 12. 28. '피고는 원고들에게 이 사건 부동산 중 각 60,345,145/664,786,600 지분에 관하여 2015. 10. 2. 유류분 반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행하라'는 원고들 승소 판결을 선고하였고, 위 판결은 그 무렵 확정되었다. 라. 이 사건 유류분 소송의 결과에 따라 이 사건 부동산 중 각 60,345,145/664,786,600 지분에 관하여 2015. 10. 2. 유류분 반환을 원인으로 2017. 11. 27. 원고들 앞으로 지분이전등기가 경료되었다.

마. 이 사건 부동산은 1필지의 토지(창원시 진해구 E)와 그 지상의 3층 건물(이하 이 사건 건물이라 한다)로 구성되어 있다. 이 사건 건물은 1977. 1.경. 2층 건물로 신축되었다가, 1995. 4.경 3층 건물로 증축되었고, 현재 1층은 위락시설 및 근린생활시설, 2층은 근린생활시설, 3층은 주택으로 사용되고 있다. 피고는 이 사건 건물 3층 주택에서 거주하면서 1, 2층을 횃집으로 운영하다가, 이

사건 유류분 소송의 판결이 확정된 이후 이 사건 건물 전체를 리모델링하여 1, 2층을 커피숍으로 운영하고 있다.

2. 본소 청구에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고가 원고들과 공유하고 있는 이 사건 부동산 전부를 배타적으로 점유·사용하여 그로 인한 이득을 얻고, 다른 공유자들인 원고들은 그로 인해 손해를 입었다고 볼 것이므로, 피고는 원고들에게 이 사건 부동산 중 원고들의 지분에 상응하는 임료 상당액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 반환해야 할 부당이득의 액수에 관하여 보건대, 감정인 F의 임료감정결과에 의하면, 이 사건 유류분 소송이 제기된 이후로 원고들이 구하는 2015. 10. 2.부터 2022. 7. 31.까지의 기간 동안 이 사건 부동산 중 원고들의 공유지분에 대한 임료 상당액은 각 14,476,076원이고, 2022. 10. 2.부터 2022. 7. 31.까지의 월 임료 상당액은 각 241,169원이며, 이후의 월 임료 상당액 역시 같은 액수일 것으로 추인된다.

따라서, 피고는 원고들에게 부당이득반환으로 각 14,476,076원과 2022. 8. 1.부터 원고들이 이 사건 부동산에 관한 공유지분을 상실하거나, 피고들이 이 사건 부동산에 관한 점유를 종료할 때까지 각 월 241,169원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 반소 청구에 대한 판단

가. 공유물분할청구권의 발생

위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물의 공유자로서 다른 공유자인 원고들을 상대로 민법 제269조 제1항에 따라 공유물의 분할을 청구할 수 있다.

나. 공유물분할의 방법

(1) 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 토지의 면적이 그

공유지분의 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 공유지분의 비율 및 분할된 경우의 경제적 가치, 분할 방법에 관한 공유자의 희망 등의 여러 사정을 종합적으로 고려하여 당해 공유물을 특정한 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).

(2) 위 인정사실과 앞서 든 증거들에 의해 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 앞서 본 관련 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 부동산 중 원고들의 지분을 피고에게 취득시키는 것이 당사자 사이에 실질적 공평을 해치지 않는다고 보이므로, 피고가 이 사건 부동산에 관한 원고들의 지분을 각 취득하는 대신 원고들에게 그 지분의 가액을 지급하게 하는 전면적 가격배상 방법에 따른 분할을 하는 것이 합리적이라고 봄이 타당하다.

(가) 이 사건 부동산 중 토지의 지상에는 이 사건 건물이 있어 토지를 현물로 분할하기 어려울 뿐만 아니라, 이 사건 건물의 경우에도 집합건물이 아닌 단일한 건물로 각 층별로 면적과 구조, 사용현황 등이 모두 다르기 때문에 이를 현물로 분할하기가 현실적으로 용이하지 않고, 경제적 효용 측면에서도 적절하지 않다.

(나) 이 사건 부동산에 관한 원고들의 지분은 각 9%정도에 불과하고, 피고의 지분은 82% 정도에 이르며, 피고는 이 사건 부동산을 유증받기 훨씬 전부터 부모를 모시고 이 사건 건물에서 거주하여 온 것으로 보인다. 따라서 원고들이 피고의 지분을 인수하는 것보다 계속해서 이 사건 건물에서 거주하기를 희망하는 피고가 원고들의 지분을 인수하는 것이 합리적이고, 그로 인해 원고들이 불측의

손해를 입게 된다고 보기도 어렵다.

(다) 피고는 이 사건 유류분 판결이 확정된 후 상당한 비용을 들여 이 사건 건물을 리모델링하였으므로, 이 사건 부동산을 경매분할에 부쳐 그 대금을 원고들과 피고의 지분의 비율로 분배하는 분할 방법을 취하게 되면, 리모델링으로 인해 가치가 상승된 부분까지 원고들이 분배받는 것이 되어 피고에게 불공평한 결과가 초래된다.

(라) 원고들은 부모와의 추억이 깃든 이 사건 부동산을 경매분할을 통해 취득하고 싶다는 의사를 밝히고 있다. 그러나 공유물분할판결에 의하여 공유물 전부를 경매에 붙여 그 매각대금을 분배하기 위한 현금화의 경우에는 민사집행법 제140조 규정에 의한 공유자우선매수가 적용되지 않으므로(대법원 1991. 12. 16.자 91마239 결정 등 참조), 원고들이 이 사건 건물을 낙찰받는다는 보장이 없을 뿐만 아니라, 오히려 원고들과 피고가 아닌 제3자가 이 사건 부동산의 소유권을 취득하게 되면, 부모와의 추억이 깃든 이 사건 부동산이 형제가 아닌 제3자에게 귀속되는 결과가 초래될 수도 있다.

(마) 부동산 경매의 경우 감정이 보다 낮은 가격에 매각되는 것이 일반적이므로, 경매분할절차에 따라 분할을 하게 되면, 원고들과 피고 모두 손해를 감수해야할 위험이 크다. 그에 비해 피고가 원고들의 지분을 인수하고 그 가액을 지급하게 하는 전면적 가격배상 방법에 따라 분할하게 되면 원고들과 피고 모두에게 충분한 경제적 만족을 줄 수 있을 것으로 보인다.

다. 가격배상액의 산정

(1) 감정인 F의 시가감정결과에 의하면, 피고가 이 사건 건물의 리모델링으로 인한 가치증가분을 배제한 이 사건 부동산의 시가는 799,763,760원 상당임을 알 수 있으므로, 이 사건 부동산 중 원고들의 지분에 상응하는 가액은 약 72,597,000(= 799,763,760원 × 60345145/664786600, 천단위 미만 버림)이다. 따라서 이 사건 부동산에 관한 원고 소유의 지분을 피고에게 귀속시키는 경우 원고들이 피고로부터 지급받아야 할 가격배상액은 각 72,597,000원으로 봄이 타당하다.

(2) 한편 피고가 이 사건 부동산에 관한 원고들의 지분을 취득하는 대신 원고들에게 그 지분의 가액을 지급하게 하는 전면적 가격배상 방법에 따른 현물분할은 실질적으로 현물을 소유하게 되는 피고가 원고들의 지분을 일정한 대금으로 매수하는 것에 지나지 않고, 피고의 가격배상 지급의무와 원고들의

지분이전등기의무는 공유물분할이라는 동일한 법률요건으로부터 발생하여 서로 대가적 의미가 있다고 보이므로, 이행상의 견련관계를 인정할 수 있어 동시이행관계에 있다고 봄이 형평의 원칙에 합치한다.

라. 소결론

따라서 원고들은 피고로부터 각 72,597,000을 지급받음과 동시에 피고에게 이 사건 부동산 중 각 60345145/664786600 지분에 관하여 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기절차를 이행할 의무가 있다.

4. 결론

원고들의 본소청구 및 피고의 반소청구는 모두 이유 있어 이를 각 인용한다.

판사이봉수

별지