

3. 공유물분할 청구

가. 서 설

(1) 의 의

공유물분할의 소라 함은 어느 공유자가 공유물분할을 청구할 수 있는 경우에 공유자간에 분할의 방법에 관하여 협의가 성립되지 않는 까닭에 그 분할을 청구할 공유자가 법원에 대하여 현실적으로 분할을 실현할 것을 청구하는 소를 말한다. 공유는 물건에 대한 공동소유의 한 형태로서 물건에 대한 1개의 소유권이 분량적으로 분할되어 여러 사람에게 속하는 것이므로 특별한 사정이 없는 한 각 공유자는 공유물의 분할을 청구하여 기존의 공유관계를 폐지하고 각 공유자간에 공유물을 분배하는 법률관계를 실현하는 일방적인 권리를 가진다(공유물 분할의 자유).³⁸⁵⁾

공유물분할청구의 소는 분할을 청구하는 공유자가 원고가 되어 다른 공유자 전부를 공동피고로 하여야 하는 고유필수적 공동소송이다.³⁸⁶⁾

(2) 공유물분할의 대상

민법 제268조가 규정하는 공유물의 분할은 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매를 통하여 공유의 객체를 단독 소유권의 대상으로 하여 그 객체에 대한 공유관계를 해소하는 것을 말하므로 분할의 대상이 되는 것은 어디까지나 공유물에 한한다.³⁸⁷⁾

공동상속인은 상속재산의 분할에 관하여 공동상속인 사이에 협의가 성립되지 아니하거나 협의할 수 없는 경우에 가사소송법이 정하는 바에 따라 가정법원에 상속재산분할심판을 청구할 수 있을 뿐이고, 상속재산에 속하는 개별 재산에 관하여 민법 제268조의 규정에 따라 공유물분할청구의 소를 제기하는 것은 허용되지 않는다.³⁸⁸⁾

건축허가나 신고 없이 건축된 미등기 건물에 대하여는 민사집행법 제81조 제1항 제2호 단서는 등기되지 아니한 건물에 대한 강제경매신청서에는 그 건물에 관한 건축허가 또는 건축신고서를 증명할 서류를 첨부하여야 한다고 규정함으로써 적법하게 건축허가나 건축신고를 마친 건물이 사용승인을 받지 못한 경우에 한하여 부동산 집행을 위한 보존등기를 할 수 있게 하였고, 같은 법 제274조 제1항은 공유물분할을 위한 경매와 같은 형식적 경매는

385) 대법원 1991. 11. 12. 선고 91다27228 판결

386) 대법원 2014. 1. 29. 선고 2013다78556 판결

387) 대법원 2002. 4. 12. 선고 2002다4580 판결

388) 대법원 2015. 8. 13. 선고 2015다18367 판결

담보권 실행을 위한 경매의 예에 따라 실시한다고 규정하며, 같은 법 제268조는 부동산을 목적으로 하는 담보권 실행을 위한 경매절차에는 같은 법 제79조 내지 제162조의 규정을 준용한다고 규정하고 있으므로, 경매에 의한 공유물분할이 허용되지 않는다.³⁸⁹⁾

이 밖에 건물의 구분소유자들의 공유로 추정되는 공용부분(민법 제215조)과 경계선상에 설치되어 상린자의 공유로 추정되는 경계표·담·구거(민법 제239조) 등은 분할을 청구할 수 없다(민법 제268조 제3항).

(3) 공유물분할을 청구할 수 있는 자

㉠ 각 공유자는 원칙적으로 언제든지 공유물의 분할을 청구할 수 있다.³⁹⁰⁾ 공유물분할의 소는 원고를 제외한 다른 공유자 전원을 피고로 하여 제기하여야 하는 것이므로 필요적 공동소송에 속한다. 이 소는 공유물의 분할을 실현하는 방법을 확정하고 하는 것이고 또 원고의 청구를 인용하는 판결이 확정됨으로써 공유물의 분할이란 권리관계의 변동이 생기는 것이므로 형성의 소이다. 그러나 분할의 방법에 관한 원고의 주장은 청구의 요건이 되는 것은 아니므로 법원은 적당하다고 인정하는 방법으로 분할을 선고할 수 있으며,³⁹¹⁾ 따라서 이 소는 형식적 형성소송에 속한다.³⁹²⁾

㉡ 공유물분할청구는 공유자의 일방이 그 공유지분권에 터 잡아서 하는 것이므로, 공유지분권을 주장하지 아니하고 목적물의 특정 부분을 소유한다고 주장하는 자는 그 부분에 대하여 신탁적으로 지분등기를 가지고 있는 자를 상대로 하여 그 특정 부분에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기절차의 이행을 구하면 되고, 이에 갈음하여 공유물분할청구를 할 수는 없다.³⁹³⁾

㉢ 원고와 소외 甲이 부동산의 특정부분을 각 증여받아 공동명의로 등기를 마쳤다면 원고와 위 甲은 소유하는 특정부분에 대하여 서로 공유지분 등기명의를 신탁한 관계에 있을 뿐이므로 자기 소유 부분에 대하여 지분의 명의신탁해지를 원인으로 한 지분이전등기를 청구함은 모르되, 공유물의 분할청구를 할 수는 없다.³⁹⁴⁾

㉣ 공유물분할은 협의분할을 원칙으로 하고 협의가 성립되지 아니한 때에는 재판상 분할을 청구할 수 있으므로, 공유자 사이에 이미 분할에 관한 협의가 성립된 경우에는 일부 공유자가

389) 대법원 2013. 9. 13. 선고 2011다69190 판결

390) 대법원 1991. 11. 12. 선고 91다27228 판결

391) 대법원 1991. 11. 12. 선고 91다27228 판결, 대법원 1993. 12. 7. 선고 93다27819 판결

392) 대법원 1991. 11. 12. 선고 91다27228 판결

393) 대법원 1996. 2. 23. 선고 95다8430 판결

394) 대법원 1985. 9. 24. 선고 85다카451, 452 판결

분할에 따른 이전등기에 협조하지 않거나 분할에 관하여 다툼이 있더라도 그 분할된 부분에 대한 소유권이전등기를 청구하든가 소유권 확인을 구함은 별문제이나, 또다시 소로써 그 분할을 청구하거나 이미 제기한 공유물분할의 소를 유지함은 허용되지 않는다.³⁹⁵⁾

㊸ 구분소유적 공유자나 공동명의수탁자 사이에서는 공유물분할청구가 허용되지 아니한다.³⁹⁶⁾

(4) 분할방법

(가) 개 설

공유물의 분할은 공유자 간에 협의가 이루어지는 경우에는 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 가액이 감소될 염려가 있는 때에 비로소 물건의 경매를 명하여 대금분할을 할 수 있는 것이므로, 위와 같은 사정이 없는 한 법원은 각 공유자의 지분비율에 따라 공유물을 현물 그대로 수개의 물건으로 분할하고 분할된 물건에 대하여 각 공유자의 단독소유권을 인정하는 판결을 하여야 한다. 그리고 분할의 방법은 당사자가 구하는 방법에 구애받지 아니하고 법원의 재량에 따라 공유관계나 객체인 물건의 제반 상황에 따라 공유자의 지분비율에 따른 합리적인 분할을 하면 되는데, 여러 사람이 공유하는 물건을 현물분할하는 경우에는 분할청구자의 지분한도 안에서 현물 분할을 하고 분할을 원하지 않는 나머지 공유자는 공유로 남는 방법도 허용된다. 그러나 분할청구자가 상대방들을 공유로 남기는 방식의 현물분할을 청구하고 있다고 하여, 상대방들이 그들 사이만의 공유관계의 유지를 원하고 있지 아니한데도 상대방들을 여전히 공유로 남기는 방식으로 현물분할을 하여서는 아니 된다.³⁹⁷⁾

또 다른 판례는 “① 분할대상인 공유토지와 인접토지에 걸쳐 견고한 건물이 축조되어 있는 경우,³⁹⁸⁾ ② 형식적으로는 현물분할이 가능하다 하더라도 공유물의 위치, 면적과 주변도로 상황, 사용가치, 가격, 각 공유자의 소유지분 비율 및 사용수익의 현황 등 여러 사정에 비추어 각 공유자의 소유지분비율에 따른 공평한 분할이 이루어질 수 없는 경우,³⁹⁹⁾ ③ 목적물이 상업지역으로 지정되어 현물분할할 경우 그 분할 부분의 어느 한쪽이 건축법상 상업지역의

395) 대법원 1995. 1. 12. 선고 94다30348 판결

396) 대법원 1992. 12. 8. 선고 91다 44216 판결, 대법원 1993. 2. 9. 선고 92다37482 판결

397) 대법원 2015. 3. 26. 선고 2014다233428 판결

398) 대법원 1976. 6. 8. 선고 76다499 판결

399) 대법원 1993. 1. 19. 선고 92다30603 판결

건축물 대지면적의 최소한도 이하의 면적이 되는 경우⁴⁰⁰⁾에 대금분할의 방법으로 분할하여야 한다.”고 한다.

대금분할에 있어 ‘현물로 분할할 수 없다.’는 요건은 이를 물리적으로 엄격하게 해석할 것은 아니고, 공유물의 성질, 위치나 면적, 이용상황, 분할 후의 사용가치 등에 비추어 보아 현물분할을 하는 것이 곤란하거나 부적당한 경우를 포함한다 할 것이고, ‘현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 경우’라는 것도 공유자의 한 사람이라도 현물분할에 의하여 단독으로 소유하게 될 부분의 가액이 분할 전의 공유지분 가액보다 현저하게 감소될 염려가 있는 경우도 포함한다.⁴⁰¹⁾

또 다른 판례는 “현물분할이 가능하고 또 그 필요도 있으며 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려도 없고 다만 각 공유자가 취득하는 현물의 가격과 지분의 가액에 과부족이 생기지 않도록 하는 합리적인 현물분할 방법이 없고 그렇다고 하여 경매를 명하여 대금분할을 하는 것은 더욱 불합리한 경우와 같은 특별한 사정이 있을 때에는 공유지분의 가액 이상의 현물을 취득하는 공유자는 그 초과부분의 대가를 지급하여 과부족을 조정하게 하여 분할을 하는 것도 현물분할의 한 형태로서 허용된다고 해석하는 것이 상당하다 할 것이다.”⁴⁰²⁾고 한다.

(나) 분할방법에 관한 주요판례

㉠ 재판에 의한 공유물분할은 현물분할의 방법에 의함이 원칙이나 현물로 분할할 수 없거나 현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에 비로소 물건의 경매를 명할 수 있다(민법 제269조 제2항).⁴⁰³⁾ 그러나 현물분할이 가능함에도 법원이 임의로 경매에 의한 분할을 명함은 위법하다.⁴⁰⁴⁾

㉡ 공유물분할청구의 소는 형성의 소로서 법원은 공유물분할을 청구하는 원고가 구하는 방법에 구애받지 않고 재량에 따라 합리적 방법으로 분할을 명할 수 있으므로, 여러 사람이 공유하는 물건을 현물분할하는 경우에는 분할청구자의 지분 한도 안에서 현물분할을 하고 분할을 원하지 않는 나머지 공유자는 공유로 남게 하는 방법도 허용되나, 그렇다고 하더라도 공유물분할을 청구한 공유자의 지분 한도 안에서는 공유물을 현물 또는 경매·분할함으로써 공유관계를 해소하고 단독소유권을 인정하여야지, 분할청구자들이 그들 사이의 공유관계의

400) 대법원 1999. 6. 11. 선고 99다6746 판결

401) 대법원 2002. 4. 12. 선고 2002다4580 판결

402) 대법원 1990. 8. 28. 선고 90다카7620 판결

403) 대법원 1993. 1. 19. 선고 92다30603 판결

404) 대법원 1997. 4. 22. 선고 95다32662 판결

유지를 원하고 있지 아니한데도 분할청구자들과 상대방 사이의 공유관계만 해소한 채 분할청구자들을 여전히 공유로 남기는 방식으로 현물분할을 하는 것은 허용될 수 없다.⁴⁰⁵⁾

㉔ 토지를 분할하는 경우에는 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같아야 할 것이나, 반드시 그렇게 하지 아니하면 안 되는 것은 아니고, 토지의 형상이나 위치, 그 이용 상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 제반사정을 고려하여 경제적 가치가 지분비율에 상응되도록 분할하는 것도 허용된다.⁴⁰⁶⁾

㉕ 공유관계의 발생원인과 공유지분의 비율 및 분할된 경우의 경제적 가치, 분할 방법에 관한 공유자의 희망 등의 사정을 종합적으로 고려하여 당해 공유물을 특정한 자에게 취득시키는 것이 상당하다고 인정되고, 다른 공유자에게는 그 지분의 가격을 취득시키는 것이 공유자간의 실질적인 공평을 해치지 않는다고 인정되는 특별한 사정이 있는 때에는 공유물을 공유자중의 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.⁴⁰⁷⁾

㉖ 2인이 각 1/2의 비율로 공유하고 있는 대지의 넓이가 8평 6홑과 2평 6홑에 불과하고 동 토지와 그 외의 토지상에 1동의 견고한 건물이 있는 경우, 위 공유 대지를 공유자의 각 지분비율로 분할한다는 것은 동 토지의 사용수익에 다른 법률관계가 복잡하여 분쟁이 생길 염려가 있고, 또한 영세한 평수를 다시 분할한다면 그 사용수익에 있어서나 처분하는데 있어서 그 가치가 감소되리라는 것은 경험칙에 비추어 분명하므로 이러한 경우는 현물분할을 하지 아니하고 경매에 부하여 그 가액을 배당하도록 함이 타당하다.⁴⁰⁸⁾

㉗ 대금분할의 방법으로 분할하여야 한다고 본 사례 : 공유물분할의 소에 있어서 분할대상 목적물의 특정 부분만 도로에 접하여 다른 부분에 비하여 그 경제적 효용가치가 많음에도 분할 부분의 어느 한쪽을 도로변으로 치우치도록 하는 방법으로 현물분할하는 경우에는 분할 부분의 면적을 조정하거나 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하는 방법으로 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하여야 하며, 그 목적물이 상업지역으로 지정되어 현물분할할 경우 그 분할 부분의 어느 한쪽이 건축법상 상업지역의 건축물 대지면적의 최소한도 이하의 면적이 된다면 대금분할의 방법으로 분할하여야 한다고 본 사례.⁴⁰⁹⁾

405) 대법원 2015. 7. 23. 선고 2014다88888 판결

406) 대법원 1993. 12. 7. 선고 93다27819 판결

407) 대법원 2004. 10. 14. 선고 2004다30583 판결

408) 대법원 1976. 6. 8. 선고 76다499 판결

409) 대법원 1999. 6. 11. 선고 99다6746 판결

나. 현물분할 청구

❖ 공유물분할 청구

별지 제1목록 기재 부동산을 원고들의 소유로 별지 제2목록 기재 부동산을 피고의 소유로 각 분할한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

❖ 공유물분할 청구

별지 부동산 목록 기재 각 토지를, 그 중 같은 목록 제5, 6항 기재 토지는 원고들의 공유로, 같은 목록 제1 내지 4항 기재 토지는 피고들의 공유로 각 분할한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

❖ 공유물분할 청구

서울 ○○구 ○○동 123-4 대 100㎡ 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내의 ㉠부분 50㎡를 원고의 소유로, 같은 도면 표시 2, 5, 6, 7, 2의 각 점을 순차 연결한 선내의 ㉡부분 50㎡를 피고의 소유로 각 분할한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 재판에 의한 공유물 분할의 방법

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, 그와 같은 사정이 없는 한 법원은 각 공유자의 지분 비율에 따라 공유물을 현물 그대로 수개의 물건으로 분할하고 분할된 물건에 대하여 각 공유자의 단독소유권을 인정하는 판결을 하여야 하며, 그 분할의 방법은 당사자가 구하는 방법에 구애받지 아니하고 법원의 재량에 따라 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황에 따라 공유자의 지분 비율에 따른 합리적인 분할을 하면 된다.

② 토지의 현물분할 방법 : 토지를 분할하는 경우에는 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 하여야 하나, 반드시 그런 방법으로만 분할하여야 하는 것은 아니고, 토지의 형상이나 위치, 그 이용 상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분 비율에 상응되도록 분할하는 것도 허용된다.

③ 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하는 분할 방법과 일부 공유자는 공유로 남겨두는 분할 방법의 가부

토지를 현물분할함에 있어 일정한 요건이 갖추어진 경우에는 공유자 상호간에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하여 분할을 하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용되고, 여러 사람이 공유하는 물건을 현물분할하는 경우에는 분할을 원하지 않는 나머지 공유자는 공유로 남겨 두는

방법도 허용된다.(대법원 1997.9.9. 선고 97다18219 판결)

㉠ 공유물분할 청구(예비적병합)

(주위적 청구취지)

별지 목록 기재 1, 2, 3 부동산 중 별지 도면표시 1, 2, 11, 12, 19, 18, 17, 16, 15, 14, 13, 7, 6, 5, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가), (나), (다), (라), (마), (바), (사) 부분 합계 83.5㎡를 원고의 소유로 분할한다. 또는 별지 목록 기재 각 부동산을 경매에 붙여 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고에게 979분의 39.14, 피고들에게 별지 지분표 기재 지분비율에 따라 배당한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

(예비적 청구취지)

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 1, 2, 3 부동산 중 별지 도면표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 51.3㎡, 같은 도면표시 3, 6, 5, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 5.4㎡, 같은 도면표시 3, 8, 7, 6, 3의 각 점을 순차로 연결한 선내 (다) 부분 0.8㎡, 같은 도면표시 2, 11, 10, 9, 8, 3, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내 (라) 부분 8.1㎡, 같은 도면표시 11, 12, 13, 7, 8, 9, 10, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내 (마) 부분 5.4㎡ 같은 도면표시 12, 19, 16, 15, 14, 13, 12의 각 점을 순차로 연결한 선내 (바) 부분 11.8㎡, 같은 도면표시 19, 18, 17, 16, 19의 각 점을 순차로 연결한 선내(사) 부분 0.7㎡ 합계 83.5㎡에 관하여 별지 지분표 기재 지분비율에 따라 2005. 9. 20. 자 청구취지 및 청구원인변경신청서의 송달일자 명의신탁을 해지를 원인으로 한 각 지분소유권이전등기절차를 이행하라.

소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 수인의 구분소유적 공유관계에 있는 토지가 제자리 환지되어 그 면적·위치에 변동이 생긴 경우, 종전의 소유자들의 토지 소유관계

수인이 한 필지의 토지 중 특정 부분을 각각 매수하였으나 한 필지 전체에 관하여 매수 평수 비율로 공유지분이전등기를 하고 있어 그 특정 부분 이외의 부분에 관한 등기는 상호 명의신탁관계에 있는 이른바 구분소유적 공유관계에 있는 토지가 제자리 환지된 경우에, 환지로 인하여 종전 토지 전체의 지적, 모양 및 위치에 변동이 생긴다면 환지 후에도 종전 토지의 특정 소유 부분이 그 지적, 모양 및 위치 그대로 특정된다고 볼 수 없으므로, 그 공유자들 사이에 환지된 토지 중 일부를 각 특정 소유하기로 하여 상호 명의신탁관계를 유지하기로 하였다는 특별한 사정이 없는 한 종전의 토지에 상응하는 비율로 종전의 소유자들이 환지에 대하여 공유지분을 취득하게 된다. (대법원 1996. 7. 12. 선고 96다2880 판결)

공유물분할 청구

○○시 ○○동 산 42 임야 10,512㎡에 관하여 별지 도면 표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅎ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㅋ, ㆁ의 각 점을 순차로 연결한 선내의 (ㄱ)부분 5,256㎡를 원고의 소유로, 같은 도면 표시 ㅂ, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, ㅎ, ㅁ의 각 점을 순차로 연결한 선내의 (ㄴ)부분 5,256㎡를 별지 목록 기재 지분비율에 따라 피고 및 선정자들의 공유로 분할한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 공유자의 1인이 공유물중 일부를 특정하여서 한 증여의 효력
공유자의 1인이 공유물중 일부를 특정하여 타인에게 증여하였다면 이는 특단의 사정이 없는 한 권한없는 자의 처분행위에 지나지 않는다.

② 부동산의 특정부분을 증여받고 그 부동산에 대하여 공동명의로 소유권등기를 마친 수인의 수증자들의 공유물분할청구 거부

원고와 소외 갑이 부동산의 특정부분을 각 증여받아 공동명의로 등기를 마쳤다면 원고와 위 갑은 소유하는 특정부분에 대하여 서로 공유지분등기명의를 신탁한 관계에 있을 뿐이므로 자기소유 부분에 대하여 지분의 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기를 청구함은 모르되 공유물의 분할청구를 할 수는 없다.(대법원 1985.9.24. 선고 85다카451,452 판결)

공유물분할 청구

○○시 ○○동 762-15 대 218.3㎡를, 그 중 별지 도면 표시 5, 2, 6, 7, 5의 각 점을 순차 연결한 선내 '나'부분 86.5㎡를 원고의 소유로, 같은 도면 표시 1, 5, 7, 6, 3, 4, 1의 각 점을 순차 연결한 선내 '가'부분 131.8㎡를 피고들의 소유로 각 분할한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] ① 공유물분할의 소에 있어서 공유물의 분할방법

공유물분할의 소에 있어서 법원은 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황을 종합적으로 고려하여 합리적인 방법으로 지분비율에 따른 분할을 명하여야 하는 것이고, 여기에서 지분비율이란 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율을 말하는 것이므로, 법원은 분할대상 목적물의 형상이나 위치, 이용상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 원칙적으로 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 조정하여 분할을 명하여야 하는 것이며, 또한 재판에 의한 공유물분할은 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 하고, 여기서 '현물분할로 인하여 현저히 가격이 감소된다.'라고 함은 공유물 전체의 교환가치가 현물분할로 인하여 현저하게 감소될 경우뿐만 아니라 공유자들 중 한 사람이라도 현물분할에 의하여 단독으로 소유하게 될 부분의 가액이 공유물분할 전의 소유지분 가액보다 현저하게 감소될 경우도 포함된다.

② 공유물분할의 소에 있어서 분할대상 목적물의 특정 부분만 도로에 접하여 다른 부분에 비하여 그 경제적 효용가치가 많음에도 분할 부분의 어느 한쪽을 도로변으로 치우치도록 하는 방법으로

현물분할하는 경우에는 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하여야 하며, 그 목적물이 상업지역으로 지정되어 현물분할할 경우 그 분할 부분의 어느 한쪽이 건축법상 상업지역의 건축물대지면적의 최소한도 이하의 면적이 된다면 대금분할의 방법으로 분할하여야 한다고 본 사례.(대법원 1999. 6.11. 선고 99다6746 판결, 공1999하, 1385)

㊦ 공유물분할 청구(예비적병합)

(주위적 청구취지)

서울 ○○구 ○○동 13번지의 26 대 210.9㎡에 관하여 그 중 별지 제2도면표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 14, 13, 12, 11, 10, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉠, ㉡, ㉢, ㉣부분 90.1㎡는 원고의, 같은 도면표시 14, 15, 16, 24, 19, 20, 11, 12, 13, 14의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉤, ㉥, ㉦, ㉧부분 90.1㎡는 피고의 각 단독소유로, 같은 도면표시 20, 21, 22, 23, 24, 19, 20의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉨부분 30.7㎡는 원, 피고의 공유로 분할한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

(예비적 청구취지)

피고는 원고에게 위 토지 210.9㎡ 지상에 건립된 세멘트 벽돌조 스라브지붕 단층주택 중 별지 제1도면표시 11, 12, 13, 14, 15, 16, 11의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉩ 부분 6.0㎡를 철거하고, 그 대지를 인도하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 합동환지된 대지에 관하여 갑과 을이 일정비율로 구분하여 서로 배타적으로 사용하기로 합의하고 구분된 각자의 특정 부분 상에 각자의 주택을 건축하여 사용하였으나 단순히 공유지분등기를 하였다면, 대지에 관하여 갑과 을 사이에 이른바 상호명의신탁관계가 성립하였다고 본 사례

② 상호명의신탁의 경우 공유물분할청구의 가부

토지에 관하여 상호명의신탁관계가 성립한 경우 공유지분등기명의자 일방이 토지의 공유자임을 전제로 공유물분할을 청구할 수 없다.(대법원 1992.12.8. 선고 91다44216 판결)

[참조판례] [1] 공유물분할의 현물분할원칙 및 대금분할의 요건인 '현물로 분할할 수 없거나 현물로 분할하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때'의 의미

재판에 의한 공유물분할은 각 공유자의 지분에 따른 합리적인 분할을 할 수 있는 한 현물분할을 하는 것이 원칙이나, 대금분할에 있어 '현물로 분할할 수 없다.'는 요건은 이를 물리적으로 엄격하게 해석할 것은 아니고, 공유물의 성질, 위치나 면적, 이용상황, 분할 후의 사용가치 등에 비추어 보아 현물분할을 하는 것이 곤란하거나 부적당한 경우를 포함한다 할 것이고, '현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 경우'라는 것도 공유자의 한 사람이라도 현물분할에 의하여 단독으로 소유하게 될 부분의 가액이 분할 전의 소유지분 가액보다 현저하게 감소될 염려가 있는 경우도 포함한다.

[2] 공유물분할의 대상

민법 제268조가 규정하는 공유물의 분할은 공유자 상호간의 지분의 교환 또는 매매를 통하여 공유

의 객체를 단독 소유권의 대상으로 하여 그 객체에 대한 공유관계를 해소하는 것을 말하므로 분할의 대상이 되는 것은 어디까지나 공유물에 한한다.(대법원 2002. 4. 12. 선고 2002다4580 판결)

☐ 공유물분할 청구

대구 ○○구 ○○동 산 31-2 임야 25,273㎡중 별지 도면 표시 (㉿)부분들 합계 8,425㎡를 원고의 소유로, 위(㉿)부분들을 제외한 나머지 16,848㎡를 별지 기재의 각 지분비율에 의한 피고들의 소유로 분할한다. 또는 위 임야 중 같은 도면표시 (ㄴ)부분들 합계 8,425㎡를 원고의 소유로, 위 (ㄴ)부분들을 제외한 나머지 16,848㎡를 별지 기재의 각 지분비율에 의한 피고들의 소유로 분할한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] ① 공유물분할의 방법

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 지분비율에 따라 공유물을 현물 그대로 수개의 물건으로 분할하고 분할된 물건에 대하여 각 공유자의 단독 소유권을 인정하는 판결을 하여야 하는 것이고, 그 분할의 방법은 당사자가 구하는 방법에 구애받지 아니하고 법원의 재량에 따라 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황에 따라 공유자의 지분비율에 따른 합리적인 분할을 하면 되는 것이고, 여기에서 공유지분비율에 따른다 함은 지분에 따른 가액비율에 따름을 의미한다.

② 토지의 현물분할 방법

토지를 분할하는 경우에는 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같아야 할 것이나, 반드시 그렇게 하지 아니하면 안 되는 것은 아니고, 토지의 형상이나 위치, 그 이용 상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 이와 같은 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분비율에 상응되도록 분할하는 것도 허용된다.

③ 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하는 분할방법과 일부공유자는 공유로 남는 분할방법의 가부

일정한 요건이 갖추어진 경우에는 공유자 상호간에 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하여 분할을 하는 것도 현물분할의 한 방법으로 허용되고, 여러 사람이 공유하는 물건을 현물분할하는 경우에는 분할을 원하지 않는 나머지 공유자는 공유로 남는 방법도 허용된다(1993.12.7. 선고 93다27819 판결).

☐ 공유물분할 청구

(제1차적 청구취지)

서울 ○○구 ○○동 2가 7 대 324.3㎡(이하 이 사건 토지라 한다)에 관하여 별지 제1도면표시 2, 3, ㉠, 4, 7, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉠부분 73.5㎡(이하 이 사건 ㉠부분 토지라 한다)과 별지 제2도면표시 8, 9, 10, 11, 8의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉡부분 36.5㎡(이하 이 사건 ㉡부분 토지라 한다)을 원고의 소유로, 별지 제1도면표시 ㉢, 1, 2, 7, 6, 5, ㉣, ㉢의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉤부분 150㎡(이하 이 사건 ㉤부분 토지라 한다)과 같은 도면표시 6, 7, 4, 5, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉥부분 18㎡(이하 이 사건 ㉥부분 토지라 한다)을 합한 ㉤, ㉥부분 토지 168㎡에서 이 사건 ㉡부분 토지를 제외한 131.5㎡을 피고 최○○의 소유로, 별지 제1도면표시 ㉢, ㉣, ㉣, 3, 2, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉦부분 82.8㎡(이하 이 사건 ㉦부분 토지라 한다)을 피고 신○○의 소유로 각 분할한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

(제2차적 청구취지)

이 사건 토지에 관하여 별지 제1도면표시 2, 3, ㉠, 4, 7, 2의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉠부분 73.5㎡과 같은 도면표시 6, 7, 4, 5, 6의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉥부분 18㎡를 원고의 소유로, 같은 도면표시 ㉢, 1, 2, 7, 6, 5, ㉣, ㉢의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉤부분 150㎡를 피고 최○○의 소유로, 같은 도면 표시 1, ㉣, ㉣, 3, 2, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내의 ㉦부분 82.8㎡를 피고 신○○의 소유로 각 분할한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

(제3차적 청구취지)

이 사건 토지에 관하여 이 사건 ㉠부분 토지를 원고의 소유로, 이 사건 ㉤부분 및 ㉥부분 토지를 피고 최○○의 소유로, 이 사건 ㉦부분 토지를 피고 신○○의 소유로 각 분할한다.

원고에게, 피고 최○○는 14,400,000원을, 피고 신○○는 14,800,000원을 각 지급하라.
소송비용은 피고들이 부담한다.

㊦ 공유물분할 청구

별지 목록 기재 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1 각점을 순차로 연결한 선내 (가)부분 토지 00㎡를 원고의 소유로, 같은 도면 표시 1, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 1 각 점을 순차로 연결한 선내 (나)부분 토지 00㎡를 피고들의 소유로 각 분할한다.
소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 공유물분할의 소에 있어서 공유물분할방법

공유물분할의 소에 있어서 법원은 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 사정을 종합 고려한 합리적인 방법으로 지분비율에 따른 분할을 명하여야 하고, 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 하며, 목적물의 형상이나 위치, 이용상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 원칙적으로 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 조정하여 분할을 명하여야 하지만 현물분할이 가능하고 또 그 필요도 있음에도 공유자 상호간에 지분가액에 상응하는 합리적인 현물 분할방법이 없는 등의 사유가 있을 때에는 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하게 하는 방법도 고려할 수 있다.(대법원 1992.11.10. 선고 92다39105 판결)

㊦ 공유물분할 청구(선택적병합)

선택적으로, 서울 ○○구 ○○동 152 대 559.3㎡를, 그 중 별지 제1도면 표시 ㄱ, ㄴ, 1, 2, 3, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㄺ, ㄻ, ㄼ, ㄽ, ㄾ, ㄿ, ㄿ, ㄿ, ㄿ의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 497.20㎡는 원고의 소유로, 같은 도면 표시 1, ㄴ, ㄹ, ㄺ, ㄻ, ㄼ, ㄽ, ㄾ, ㄿ, ㄿ, ㄿ, ㄿ의 각 점을 순차 연결한 선내 (가)부분 62.1㎡는 피고의 소유로 분할한다. 또는 서울 ○○구 ○○동 152 대 559.3㎡를, 그 중 별지 제2도면 표시 ㄱ, ㄴ, 1, ㄴ, ㄹ, ㄺ, ㄻ, ㄼ, ㄽ, ㄾ, ㄿ, ㄿ, ㄿ, ㄿ의 각 점을 순차 연결한 선내 (나)부분 497.20㎡는 원고의 소유로, 같은 도면 표시 4, ㄴ, ㄹ, ㄺ, ㄻ, ㄼ, ㄽ, ㄾ, ㄿ, ㄿ, ㄿ, ㄿ의 각 점을 순차 연결한 선내 (다)부분 62.1㎡는 피고의 소유로 분할한다.
소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 공유물을 대금분할하기 위한 요건인 '현물분할로 인하여 현저히 가격이 감소된다'고 함의 의미와 형식적으로는 현물분할이 가능하다고 하더라도 대금분할의 방법으로 공유물분할을 하여야 할 경우

재판에 의한 공유물분할은 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 할 것인바, 여기서 '현물분할로 인하여 현저히 가격이 감소된다'고 함은 공유물 전체의 교환가치가 현물분할로 인하여 현저하게 감소될 경우뿐만 아니라 공유자들에게 공정한 분할이 이루어지지 아니하여 그 중의 한 사람이라도 현물분할에 의하여 단독으로 소유하게 될 부분의 가액이 공유물분할 전의 소유지분가액보다 현저하게 감소될 경우도 이에 포함된다고 할 것이므로, 비록 형식적으로는 현물분할이 가능하다고 하더라도

라도 공유물의 위치, 면적과 주변도로상황, 사용가치, 가격, 공유자의 소유지분비율 및 사용수익의 현황 등을 종합하여 볼 때 각 공유자의 소유지분비율에 따른 공평한 분할이 이루어질 수 없는 경우에는 현물분할방법에 의할 것이 아니라 대금분할의 방법으로 공유물을 분할하여야 한다.

② 공유토지를 공유지분비율에 따라 현물분할할 경우 공유자 1인이 소유할 부분이 너무 작아서 지상에 건축이 불가능하게 된다면 그 대지부분의 가액은 분할 전 건축이 가능한 대지의 지분가액보다 현저하게 감소될 것이 명백하여 공정한 분할이라고 보기 어렵다고 한 사례

공유토지를 공유지분비율에 따라 현물분할할 경우 공유자 1인이 소유할 부분이 너무 작아서 지상에 건축이 불가능하게 된다면 그 대지부분의 가액은 분할 전 건축이 가능한 대지의 지분가액보다 현저하게 감소될 것이 명백하여 공정한 분할이라고 보기 어렵다고 한 사례

③ 공유토지를 현물분할할 경우 반드시 공유지분비율대로 면적을 분할하여야 하는지 여부
공유토지를 현물분할하는 경우에 반드시 공유지분의 비율대로 토지면적을 분할해야 하는 것은 아니고 토지의 형상이나 위치, 이용상황이나 경제적가치 등 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할할 수 있다.

④ 가액보상의 방법에 의한 공유물분할도 부적당하여 대금분할함이 상당하다고 한 사례
갑의 공유지분에 대하여 근저당권이 설정되어 있고 이 근저당권은 분할 후 을의 단독소유가 될 토지에도 지분비율대로 존속하게 될 것이어서 갑은 을에게 이로 인한 가액감손을 보상하여야 할 것이므로 상호보상관계가 매우 복잡해진다는 점에서 가액보상의 방법에 의한 공유물분할도 부적당하여 대금분할 함이 상당하다고 한 사례.(대법원 1993.1.19. 선고 92다30603 판결)

다. 대금분할 청구(경매에 의한 분할)

㊦ 공유물분할 청구

별지 목록 1. 기재의 부동산을 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 분할하여 별지 목록 2. 기재의 공유지분비율에 따라 원.피고들에게 분배한다.
소송비용은 피고들이 부담한다.

㊦ 공유물분할청구

별지 목록 기재 부동산을 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고에게 10분의 7, 피고에게 10분의 3의 각 비율로 “분배한다.”⁴¹⁰⁾
소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 공유물분할의 소에 있어서 공유물의 분할방법

공유물분할의 소에 있어서 법원은 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황을 종합적으로 고려하여 합리적인 방법으로 지분비율에 따른 분할을 명하여야 하는 것이고, 여기에서 지분비율이란 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율을 말하는 것이므로, 법원은 분할대상 목적물의 형상이나

410) “분배한다”는 표현 대신 “분할한다”, “배당한다”등의 표현도 사용한다.

위치, 이용상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 원칙적으로 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 조정하여 분할을 명하여야 하는 것이며, 또한 재판에 의한 공유물분할은 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 하고, 여기서 '현물분할로 인하여 현저히 가격이 감소된다.'라고 함은 공유물 전체의 교환가치가 현물분할로 인하여 현저하게 감소될 경우뿐만 아니라 공유자들 중 한 사람이라도 현물분할에 의하여 단독으로 소유하게 될 부분의 가액이 공유물분할 전의 소유지분 가액보다 현저하게 감소될 경우도 포함된다.

② 공유물분할의 소에 있어서 분할대상 목적물의 특정 부분만 도로에 접하여 다른 부분에 비하여 그 경제적 효용가치가 많음에도 분할 부분의 어느 한 쪽을 도로변으로 치우치도록 하는 방법으로 현물분할하는 경우에는 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하여야 하며, 그 목적물이 상업지역으로 지정되어 현물분할할 경우 그 분할 부분의 어느 한쪽이 건축법상 상업지역의 건축물 대지면적의 최소한도 이하의 면적이 된다면 대금분할의 방법으로 분할하여야 한다고 본 사례
공유물분할의 소에 있어서 분할대상 목적물의 특정 부분만 도로에 접하여 다른 부분에 비하여 그 경제적 효용가치가 많음에도 분할 부분의 어느 한쪽을 도로변으로 치우치도록 하는 방법으로 현물분할하는 경우에는 분할 부분의 면적을 조정하거나 금전으로 경제적 가치의 과부족을 조정하는 방법으로 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 분할하여야 하며, 그 목적물이 상업지역으로 지정되어 현물분할할 경우 그 분할 부분의 어느 한쪽이 건축법상 상업지역의 건축물 대지면적의 최소한도 이하의 면적이 된다면 대금분할의 방법으로 분할하여야 한다고 본 사례.(대법원 1999. 6. 11. 선고 99다6746 판결)

▣ 공유물분할 청구

대전 ○○구 ○○동 508-76 대 162.3 를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고에게 443.48/815, 피고 이○○에게 269.52/815의 비율로 분배하고 나머지 102/815를 별지 상속비율표 기재 각 상속비율에 따라 나머지 피고들에게 각 분배한다.

소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 환지예정지를 매매하고 구 토지에 대한 지분이전등기의 방법으로 이전등기를 경료함에 있어 계산착오로 매매 대상 권리면적에 미달되는 등기를 경료함에 따라 환지토지에 대하여 구 토지 소유자 명의로 부족지분에 해당하는 등기가 남게 된 경우의 법률관계

원소유자인 국가가 1필지의 구 토지에 대하여 환지예정지로 지정된 갑 토지와 을 토지를 A에게 전부 매도하였고, A는 갑 토지는 B에게, 을 토지는 C에게 각 특정하여 매도를 하였으나 그 소유권이전등기는 공유지분이전등기의 방법에 의하여 한 경우, 양 토지에 대한 지분이전등기를 함에 있어 환지예정지 총면적에 대한 매수면적 비율에 상응하는 지분이전등기를 하여야 할 것을 구 토지 총면적에 대한 매수면적의 지분을 이전등기한 관계로 감보된 면적만큼의 지분이 구 토지 및 환지 토지의 등기부상 국가 명의로 남아 있게 되었다면, 국가는 A에게, A는 B, C에게 남아 있는 지분을 추가로 이전하여 줄 의무가 있다고 할 것이므로, 나중에 A가 국가로부터 그 때까지 국가 명의로 남아 있던 양 토지의 나머지 지분을 이전받은 것은 유효하다고 할 것이고, 따라서 국가 명의의

나머지 지분을 이전받은 A가 이를 기화로 나머지 지분을 제3자에게 매도하여 버렸다면 제3자가 A의 이중매도한 배임행위에 적극 가담하였다는 사정이 없는 이상 제3자는 나머지 공유지분권을 적법하게 취득한다.(대법원 1997. 5. 23. 선고 95다26506 판결)

☐ 공유물분할 청구

별지 목록 기재의 임야를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고, 피고 권○○, 같은 권○○, 같은 권○○에게 각 4분의 1의 비율로 분배한다.
소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 공유물분할의 소에 있어서 현물분할의 방법

공유물분할의 소에 있어서, 법원은 공유관계나 그 객체인 물건의 제반 상황을 종합 고려한 합리적인 방법으로 지분비율에 따른 분할을 명하여야 할 것이고, 여기에서의 지분비율은 원칙적으로 지분에 따른 가액(교환가치)의 비율에 의하여야 할 것이므로, 목적물의 형상이나 위치, 이용상황이나 경제적 가치가 균등하지 아니할 때에는 원칙적으로 경제적 가치가 지분비율에 상응하도록 조정하여 그 분할을 명하여야 한다.(대법원 1993.8.27. 선고 93다13445 판결)

☐ 공유물분할 청구

별지 1 부동산표시 및 소유관계의 부동산표시란 제1 내지 7항 기재 각 부동산을 각 필지별로 경매에 부쳐 각 그 대금에서 각 그 경매비용을 공제한 나머지 각 금액을 같은 별지 등기부상 최종 소유자별 지분란 기재 각 그 공유자들에게 그 공유지분 비율로 분배한다.
소송비용은 피고들이 부담한다.

[참조판례] 공유물분할청구소송에서 원래의 공유자들이 각 지분의 일부 또는 전부를 제3자에게 양도하고 지분이전등기까지 마친 경우 그 제3자에 대한 관계에서의 지분의 기준(=등기부상의 지분) 및 등기부상 지분과 실제의 지분이 다른 경우원래의 공유자들 사이에서의 지분의 기준(=실제의 지분)

공유물분할청구소송에 있어 원래의 공유자들이 각 그 지분의 일부 또는 전부를 제3자에게 양도하고 그 지분이전등기까지 마쳤다면, 새로운 이해관계가 형성된 그 제3자에 대한 관계에서는 달리 특별한 사정이 없는 한 일단 등기부상의 지분을 기준으로 할 수밖에 없을 것이나, 원래의 공유자들 사이에서는 등기부상 지분과 실제의 지분이 다르다는 사실이 인정된다면 여전히 실제의 지분을 기준으로 삼아야 할 것이고 등기부상 지분을 기준으로 하여 그 실제의 지분을 초과하거나 적게 인정할 수는 없다.(대법원 2001. 3. 9. 선고 98다51169판결, 공2001상, 827)

❖ 공유물분할 청구(예비적병합)

(주위적 청구취지)

피고는 원고들에게 인천 ○○구 ○○동 3가 35-14 대 145.8㎡에 대한 96/3381지분에 관하여 ○○지방법원 ○○등기소 2012. 2. 9. 접수 제1391호로 경료된 소유권지분이 전등기의 말소등기절차를 이행하라.

소송비용은 피고가 부담한다.

(예비적 청구취지)

인천 ○○구 ○○동 3가 35-14 대 145.8㎡를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고들에게 각 1095/3381씩, 피고에게 96/3381의 각 비율로 분할한다.

소송비용은 피고가 부담한다.

[참조판례] ① 토지의 일부에 대하여 환지예정지가 지정되고 나머지에 대하여는 금전청산기로 된 상태에서 환지예정지 부분이 매도되면서 환지예정지가 차지하는 비율에 해당하는 지분소유권이 전등기만이 경료된 후 금전청산되는 부분에 대하여 다시 경료된 지분소유권이전등기는 지분권의 대상인 목적토지가 없는 것이라고 한 사례

토지의 일부가 위치 특정되어 매매되고 편의상 지분소유권이전등기가 경료된 후 환지계획에 따라 그중 일부에 대하여는 환지예정지가 지정되고 나머지에 대하여는 금전청산하기로 결정된 상태에서 갑이 그 토지 부분을 매수하여 지분소유권이전등기를 경료하고, 다시 재자리환지된 위 환지예정지 부분을 을에게 매도하여 그 등기를 경료하여 주는 과정에서 금전청산되는 부분에 해당하는 지분은 자기에 유보하고 환지예정지가 차지하는 비율에 해당하는 지분소유권만을 이전등기하여 주었는데 그 후 금전청산되는 부분에 해당하는 지분을 다시 병에게 매도하고 지분소유권이전등기를 넘겨 주었다면 병 명의의 지분소유권이전등기는 지분권의 대상인 목적토지가 없는 것이라고 한 사례.

② 토지 소유자가 토지 지분 전부를 매도 후 지분권의 대상인 목적토지도 없이 등기부상으로만 존재하는 토지 지분권을 타에 매도한 행위의 효력 유무

토지의 소유자가 토지 지분권 전부를 매도한 후 지분권의 대상인 목적토지도 없이 등기부상으로만 존재하고 있는 지분권을 타에 매도하였다 하더라도 이는 부동산의 이중매매의 경우와는 그 성질과 법률관계가 전혀 다른 것으로서 그 매매는 효력이 생길 여지가 없는 것이므로 이에 기한 지분권이전등기는 부적법한 것으로 무효이다.(대법원 1992.3.10. 선고 91다34929 판결)