

울 산 지 방 법 원

제 2 민 사 부

판 결

사 건 2014나4569 토지분할 등

원고, 피항소인 겸 항소인

A

소송대리인 변호사 박춘기, 송찬흡

피고, 항소인 겸 피항소인

B

소송대리인 변호사 신용수, 법무법인 국제, 담당변호사 박진영

제 1 심 판 결 울산지방법원 2014. 6. 10. 선고 2013가단10429 판결

변 론 종 결 2015. 5. 27.

판 결 선 고 2015. 7. 1.

주 문

1. 제1심 판결을 다음과 같이 변경한다.

가. 울산 남구 선암동 전 149㎡와 같은 동 전 41㎡ 및 같은 동 전 1,912㎡ 중 별지1 도면 표시 (바), (사) 부분 합계 400㎡를 원고의 소유로, 위 전 1,912㎡ 중 별지1 도면 표시 (가), (나), (다), (라), (마) 부분 합계 1,512㎡를 피고의 소유로 분할한다.

나. 피고는 원고에게 144,800원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송총비용은 각자 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

울산 남구 선암동 전 149㎡와 같은 동 전 41㎡ 및 같은 동 전 1,912㎡ 중 별지2 도면 표시 (나) 부분 861㎡를 원고의 소유로, 위 전 1,912㎡ 중 별지2 도면 표시 (가) 부분 1,051㎡를 피고의 소유로 분할하고, 원고는 피고에게 13,917,500원 및 이에 대하여 이 판결 확정일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 5%의 비율로 계산한 돈을 지급하라(원고는 당심에서 청구취지를 변경하였다).

2. 항소취지

가. 원고

제1심 판결을 청구취지 기재와 같이 변경한다.

나. 피고

주문과 같다.

이 유

1. 공유물분할 청구권의 발생

원고와 피고가 울산 중구 선암동 전 1,912㎡, 같은 동 전 149㎡ 및 같은 동 전 41㎡ (이하 이 사건 각 토지라고 한다)를 각 1/2 지분의 비율로 공유하고 있는 사실은 당사

자 사이에 다툼이 없고, 변론 전체의 취지에 의하면 원, 피고 사이에 이 사건 각 토지의 분할에 관하여 협의가 이루어지지 아니하고 있음은 명백하므로, 원고는 그 공유지분권에 기하여 피고에 대하여 공유물분할청구권을 가진다.

2. 공유물분할의 방법

가. 사실의 인정

다음과 같은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제2호증, 제12호증, 제14호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 영상, 제1심 법원의 현장검증결과, 제1심 법원의 대한지적공사에 대한 측량감정축탁결과, 제1심 법원의 감정평가사 김동영에 대한 시가감정축탁결과에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

(1) 원고가 운영하는 주식회사 디아너스는 울산광역시 남구청장으로부터 도시계획시설(체육시설: 골프연습장) 사업인가를 받았다.

(2) 이 사건 각 토지 중 토지는 위 도시계획시설사업의 부지에 편입되어 있고, 토지는 위 토지에 연접해 있으며, 토지 중 별지1 도면 표시 (바) 부분은 토지에 연접해 있다.

(3) 이 사건 각 토지 중 토지는 남북으로는 115m, 동서로는 평균 15~20m인 세장형 토지로서, 북쪽 부분은 비교적 높은 지형에 둘러싸여 있고, 남쪽 부분은 주변 토지와 높이 차이가 크지 않다.

(4) 이 사건 토지의 시가는 2014. 1. 2. 기준 m^2 당 179,000원이다.

(5) 이 사건 토지의 경우 이를 분할하지 않고 전체로서 평가하면 위 일자 기준 m^2 당 32,500원이고, 이를 별지1 도면 표시 (가) 내지 (사) 부분으로 분할하여 개별적으로 평가를 하면 위 일자 기준 (가) 부분은 m^2 당 28,300원, (나), (다) 부분은 m^2 당 31,800원,

(라) 부분은 m^2 당 33,400원, (마), (바), (사) 부분은 m^2 당 35,800원이다.

나. 판단

토지를 분할하는 경우에는 원칙적으로는 각 공유자가 취득하는 토지의 면적이 그 공유지분의 비율과 같도록 하여야 할 것이나, 토지의 면적을 공유지분의 비율과 같도록 분할하는 경우에 각 분할부분의 경제적 가치가 균등하지 아니하게 될 때에는 토지의 형상, 위치, 이용상황 등 제반 사정을 고려하여 경제적 가치가 최대한 지분 비율에 상응되도록 각 분할부분의 면적이나 위치 등을 조정하여 분할함이 상당하고, 이와 같이 각 분할부분의 면적이나 위치를 조정하였음에도 경제적 가치의 과부족이 발생하는 경우에 공유자 상호간에 금전으로 그 과부족을 조정하게 하는 방법으로 분할을 하여야 할 것이다(대법원 1999. 6. 11. 선고 99다6746 판결, 2004. 7. 22. 선고 2004다10183 판결 등 참조).

앞에서 인정한 토지의 위치, 형상 등의 여러 사정을 고려하면, 일응 토지의 아래쪽 부분과 토지를 원고의 소유로, 토지의 위쪽 부분을 피고의 소유로 분할함이 상당하다.

나아가 토지의 분할 방법에 대하여 살피건대, 원고의 주장대로 토지를 별지2 도면 표시 (가) 부분 $1,051\text{m}^2$ 와 (나) 부분 861m^2 로 분할하여 위 (나) 부분과 토지 합계 $1,051\text{m}^2$ ($861\text{m}^2 + 149\text{m}^2 + 41\text{m}^2$)를 원고의 소유로, 위 (가) 부분 $1,051\text{m}^2$ 를 피고의 소유로 하게 되면 분할 후 원고와 피고가 취득하는 토지의 면적이 그들의 지분 비율과 같게 되기는 하나, 원고의 소유가 되는 토지 부분의 시가는 $32,500\text{원} \times 861\text{m}^2 + 179,000\text{원} \times (149\text{m}^2 + 41\text{m}^2)$ 이 되고, 피고의 소유가 되는 토지 부분의 시가는 $32,500\text{원} \times 1,051\text{m}^2$ 이 되어 각 분할부분의 경제적 가치가 원, 피고의 지분 비율과는 크게 차이가 난다.

반면, 피고의 주장대로 토지를 별지1 도면 표시 (가), (나), (다), (라), (마) 부분 1,512㎡와 (바), (사) 부분 400㎡로 분할하여 위 (바), (사) 부분과 토지를 원고의 소유로, 위 (가), (나), (다), (라), (마) 부분을 피고의 소유로 하면, 원고의 소유가 되는 토지 부분의 시가는 합계 48,330,000원($35,800\text{원} \times (200\text{m}^2 + 200\text{m}^2) + 179,000\text{원} \times (149\text{m}^2 + 41\text{m}^2)$)이 되고, 피고의 소유가 되는 토지 부분의 시가는 합계 48,619,600원($28,300\text{원} \times 212\text{m}^2 + 31,800\text{원} \times (400\text{m}^2 + 400\text{m}^2) + 33,400\text{원} \times 300\text{m}^2 + 35,800\text{원} \times 200\text{m}^2$)이 되어 각 분할부분의 경제적 가치가 원, 피고의 지분 비율에 상당한 정도 상응한다.

따라서 이 사건 각 토지를 후자와 같이 분할하는 것이 원고와 피고의 토지 이용현황 및 점유상태 등을 고려하면서 각 분할부분의 경제적 가치의 불균형을 최소화하는 합리적인 방법이라 할 것이다.

다만, 후자와 같이 분할하면 피고는 원고보다 289,600원($48,619,600\text{원} - 48,330,000\text{원}$)의 경제적 가치를 더 취득하게 되므로 이를 조정하기 위하여 피고는 원고에게 144,800원을 지급함이 상당하다.

3. 결론

그렇다면 이 사건 각 토지 중 각 토지와 토지 중 별지1 도면 표시 (바), (사) 부분 합계 400㎡는 원고의 소유로, 토지 중 별지1 도면 표시 (가), (나), (다), (라), (마) 부분 합계 1,512㎡는 피고의 소유로 하고, 피고가 원고에게 144,800원 및 이에 대하여 이 판결 확정일부터 다 갚는 날까지 민법에 정한 연 5%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하는 방법으로 분할함이 상당하다 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론이 달라 부당하므로 제1심 판결을 위와 같이 변경하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최윤성

 판사 정우철

 판사 김승현