

## 서울서부지방법원

### 판 결

사 건 2015가단229061 공유물분할  
원 고 A  
소송대리인 변호사 김상욱  
소송복대리인 변호사 이동훈  
피 고 1. B  
2. C  
3. D  
변 론 종 결 2015. 11. 25.  
판 결 선 고 2015. 12. 9.

### 주 문

1. 서울 용산구 ○○아파트 \*동 \*\*\*호를 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고, 피고 B, C에게 각 2/11, 피고 D에게 5/11의 비율로 분배한다.
2. 소송비용은 각자 부담한다.

### 청 구 취 지

주문과 같다.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 서울 용산구 △△동 ○○아파트 \*동 \*\*\*호(대지권등기 없이 구분등기만 되어 있다, 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)는 원래 피고들의 모 甲이 소유하다가 1996. 11. 3. 사망하여, 그녀의 배우자인 乙, 자녀들인 D, 丙, C, B이 3 : 2 : 2 : 2의 비율로 공동으로 상속하였다.

나. 乙이 2013. 12. 10. 피고 D에게 이 사건 부동산 중 자신의 3/11 지분을 증여하고 같은 달 11일 지분이전등기를 마침으로써, 피고 D은 이 사건 부동산 중 5/11 지분을 보유하게 되었다.

다. 丙은 2013. 5. 20.경 丁으로부터 돈을 차용하면서 丁에게 이 사건 부동산 중 자신의 2/11 지분에 관하여 채권최고액 3,750만원의 근저당권설정등기를 마쳤고, 근저당권자 丁의 신청에 따라 2013. 11. 20. 서울서부지방법원 2013타경23095호 임의경매절차가 개시되었다. 위 임의경매절차에서 원고는 이 사건 부동산 중 丙의 2/11 지분을 매수하여 2015. 2. 2. 대금을 완납함으로써, 이 사건 부동산 중 2/11 지분을 보유하게 되었다.

라. 원고와 피고들 사이에 이 사건 부동산의 분할방법에 관하여 협의가 성립되지 아니하여, 원고는 이 사건 공유물분할 청구의 소를 제기하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 판단

#### 가. 공유물분할청구권의 발생

원고와 피고들 사이에 분할방법에 관한 협의가 성립되지 아니하였고 공유물분할을

금지하는 특약 등이 존재하지 아니하므로, 원고는 민법 제268조, 제269조에 따라 그 공유지분권에 기하여 피고들을 상대로 이 사건 부동산의 공유물분할을 청구할 권리가 있다.

#### 나. 공유물분할의 방법

재판에 의한 공유물분할은 각 공유자의 지분에 따른 합리적인 분할을 할 수 있는 한 현물분할을 하는 것이 원칙이나, 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에는 대금분할에 의할 것이고, 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 경우도 포함한다(대법원 2002. 4. 12. 선고 2002다4580 판결).

갑 제1 내지 4호증의 기재 및 영상에 의하면, 이 사건 아파트는 전유부분의 면적이 59.5㎡이고, 방 2개, 주방, 거실, 욕실, 현관문 각 1개로 구성된 주거용 아파트 1세대로서, 여러 가구가 그 점유 부분을 구분하여 개별적으로 거주할 수 있는 구조가 아닌 사실을 인정할 수 있으므로, 그 성질, 분할 후의 사용가치 등에 비추어 현물분할 하는 것이 부적당하고 현물로 분할을 하게 되면 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 경우에 해당하여, 경매를 통해 이 사건 부동산을 대금분할을 하는 것이 가장 합리적인 공유물 분할방법이라고 판단된다.

#### 3. 결론

따라서 이 사건 부동산을 경매에 부쳐 그 대금에서 경매비용을 공제한 나머지 금액을 원고와 피고들의 각 공유지분비율로 분배할 것을 명하기로 하여, 주문과 같이 판결

한다.

판사

이상덕