

토지 공유자간에 분할의 방법에 관하여

LAW Common Sense Information



글 _ 박종복 변호사

토지 공유자간에 분할의 방법에 관하여 협의가 성립되지 않으면 법원에 공유물분할청구의 소를 제기할 수 있다.

본인은 10여년전에 여주에 있는 임야 약 3,000여평을 A, B와 공동으로 구입하여 현재 1/3 지분씩을 공유하고 있다. 최근 임야를 분할하기 위하여 B, C와 상의를 하였으나 서로 이해관계가 달라서 결론이 나지 않는다. 대책은?

공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물 자체를 처분하거나 변경하지 못한다.(민법 제264조) 물론 공유자는 자신의 공유지분을 자유로이 처분할 수 있으나, 그 공유지분을 양수받은 자도 역시 다른 공유자의 동의없이 공유물 자체를 매각하거나 이를 마음대로 개발할 수도 없으므로 공유물 분할을 위하여는 공유자간에 협의가 성립되어야 한다.

협의분할의 방법은 우선 공유물을 있는 그대로 분할하는 현물분할의 방법이 있고, 공유물을 제3자에게 매각하여 그 대금을 분할하는 대금분할의 방법이 있으며, 공유자의 1인이 다른 공유자의 지분을 전부 취득하고 나머지 공유자들에게 그 대가를 지급하는 방법이 있다. 또 위 세가지 분할방법이 혼합될 수도 있으며, 공유물의 일부에 대하여만 분할 할 수도 있을 것이다. 그런데 만약 공유자 중 1인이라도 협의에 응하지 않거나 협의에 응하여도 협의가 성립되지 않는다면 법원에 공유물분할청구소송을 제기하여야 한다. 위 소송이 제기되면 법원은 공유물의 위치, 면적, 사용가치, 이용상황, 주위환경 등을 고려하여 공평하게 현물로 분할하는 재판을 하게 되나, 현물분할을 할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가치가 감소될 염려가 있는 경우에는 법원은 그 물건을 경매하여 경매대금을 공유지분에 따라 배분하게 하는 재판을 한다.

경매분할의 경우는 경제적 손실이 예상되므로 가급적 공유자간에 협의를 하여 결론을 도출하는 것이 바람직하다.

