

대법원 2007. 8. 24 선고 2006다14684 판결 [건물명도등] [공2007.9.15.(282),1464]

판 시 사 항

전세권이 설정된 건물의 양수인으로서 민법 제305조 제1항에 의한 법정지상권을 취득할 지위를 가지고 다른 한편으로는 전세권 관계도 이전받는 자가 전세권자의 동의 없이 법정지상권을 취득할 지위를 소멸시킨 경우, 건물 양수인이나 토지 소유자가 전세권자에게 대항할 수 있는지 여부(소극)

판 결 요 지

토지와 건물을 함께 소유하던 토지·건물의 소유자가 건물에 대하여 전세권을 설정하여 주었는데 그 후 토지가 타인에게 경락되어 민법 제305조 제1항에 의한 법정지상권을 취득한 상태에서 다시 건물을 타인에게 양도한 경우, 그 건물을 양수하여 소유권을 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 법정지상권을 취득할 지위를 가지게 되고, 다른 한편으로는 전세권 관계도 이전받게 되는바, 민법 제304조 등에 비추어 건물 양수인이 토지 소유자와의 관계에서 전세권자의 동의 없이 법정지상권을 취득할 지위를 소멸시켰다고 하더라도, 그 건물 양수인은 물론 토지 소유자도 그 사유를 들어 전세권자에게 대항할 수 없다.

참 조 조 문

민법 제304조, 제305조 제1항

재판경과

대법원 2007. 8. 24 선고 2006다14684 판결

광주고등법원 2006. 2. 8 선고 2005나7794 판결

광주지방법원 2005. 8. 9 선고 2004가합9178 판결

전문

【원고, 상고인 겸 피상고인】 원고

(소송대리인 변호사 김♣생)

【피고, 피상고인】 피고 1

【피고(피상고인) 겸 피고 1의 보조참가인(상고인)] 피고 2 주식회사

(소송대리인 변호사 전♣석외 4인)

【원심판결】 광주고법 2006. 2. 8. 선고 2005나7794 판결

주 문

원고의 피고 1에 대한 상고를 각하한다. 원고의 피고 2 주식회사에 대한 상고 및 피고 1의 보조참가인의 상고를 모두 기각한다. 상고비용 중 원고의 상고로 인한 부분은 원고가, 피고 1의 보조참가인의 상고로 인한 부분은 피고 1의 보조참가인이 각 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 원고의 피고 1에 대한 상고이유에 관하여

상소는 자기에게 불이익한 재판에 대하여 자기에게 유리하게 취소·변경을 구하는 것이므로 전부승소 판결에 대한 상고는 상고를 제기할 대상이나 이익이 전혀 없어 허용될 수 없다 할 것인바, 원심판결 이유에 의하면, 원심이 원고의 피고 1에 대한 청구를 전부 인용하였음이 분명하므로, 이와 같이 전부승소한 원고가 피고 1에 대하여 제기한 상고는 상고의 이익이 없는 부적법한 것으로서 그 흠결을 보정할 수도 없으므로, 각하를 면할 수 없다.

2. 원고의 피고 2 주식회사에 대한 상고이유에 관하여

토지와 건물을 함께 소유하던 토지·건물의 소유자가 건물에 대하여 전세권을 설정하여 주었는데 그 후 토지가 타인에게 경락되어 민법 제305조 제1항에 의한 법정지상권을 취득한 상태에서 다시 건물을 타인에게 양도한 경우, 그 건물을 양수하여 소유권을 취득한 자는 특별한 사정이 없는 한 법정지상권을 취득할 지위를 가지게 되고, 다른 한편으로는 전세권 관계도 이전받게 되는바, 민법 제304조 등에 비추어 건물 양수인이 토지 소유자와의 관계에서 전세권자의 동의 없이 법정지상권을 취득할 지위를 소멸시켰다고 하더라도, 그 건물 양수인은 물론 토지 소유자도 그 사유를 들어 전세권자에게 대항할 수 없다고 할 것이다.

원심이 같은 취지에서, 전세권이 설정된 이 사건 건물을 양수한 피고 1이 법정지상권을 취득할 지위를 포기한 효력은 건물 전세권자인 피고 2 주식회사에게 미치지 않는다고 판단하여 이에 관한 피고 2 주식회사의 항변을 인용하고, 대지 소유자인 원고의 건물퇴거 및 대지인도 청구를 배척한 것은

정당하고, 거기에 민법 제304조에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 할 수 없다.

3. 피고 1의 보조참가인의 상고이유에 관하여

건물 양수인이 법정지상권을 취득할 지위를 소멸하게 하는 행위를 한 것은 전세권자의 동의 여부와 상관없이 대지 소유자와 사이에서는 그대로 유효하다.

한편, 건물 양수인이 대지 소유자와 사이에 건물의 소유를 목적으로 하는 토지 임대차계약을 체결한 경우에는 법정지상권을 취득할 지위를 포기한 것으로 봄이 상당할 것이다(대법원 1992. 10. 27. 선고 92다3984 판결 참조).

원심이 피고 1이 건물 부지인 이 사건 대지에 관하여 원고와 사이에 임대차계약을 체결함으로써 법정지상권을 취득할 지위를 포기하였다고 판단하여 이 부분 피고 1의 항변을 배척하고, 원고의 건물철거 및 대지인도 청구를 인용한 것은 정당하고, 거기에 민법 제304조의 전세권의 효력 및 법정지상권의 포기에 관한 법리오해나 심리미진의 위법은 없다.

4. 결 론

그러므로 원고의 피고 1에 대한 상고를 각하하고, 원고의 피고 2 주식회사에 대한 상고 및 피고 1의 보조참가인의 상고를 모두 기각하기로 하여 관여 대법관 의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박일환(재판장) 김용담(주심) 박시환 김능환