

대법원 2026. 1. 29 선고 2024다236327 판결 [건물철거및토지인도] [공2026상, 658]

판 시 사 항

토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 그 절차상 매수인에게 이전되는 경우, 관습법상 법정지상권의 성립 요건인 '토지와 지상 건물이 동일인에게 속하였는지'를 판단하는 기준 시기(=강제경매개시결정으로 압류의 효력 발생 시) 및 강제경매개시결정 이전에 가압류가 되어 있다가 본압류로 이행된 경우, 그 판단의 기준 시기(=최초 가압류의 효력 발생 시) / 강제경매를 위한 압류나 그로 이행된 가압류가 있기 이전에 다른 가압류나 체납처분압류가 있었다가 그 후 강제경매로 말소된 경우, 관습법상 법정지상권의 성립을 판단하는 기준 시기(=선행 가압류나 체납처분압류 당시)

판 결 요 지

토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상 매수인에게 이전되는 경우에는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납 시가 아니라 강제경매개시결정으로 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 토지와 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 가려야 하고, 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 대하여 강제경매개시결정 이전에 가압류가 되어 있다가 그 가압류가 강제경매개시결정으로 인하여 본압류로 이행되어

경매절차가 진행된 경우에는 애초 가압류의 효력이 발생한 때를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다.

나아가 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류로 이행된 가압류가 있기 이전에 다른 가압류나 체납처분압류가 있었다가 그 후 강제경매로 인하여 가압류등기나 체납처분압류등기가 말소되는 경우에는, 선행 가압류나 체납처분압류 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다.

참 조 조 문

민법 제366조, 민사집행법 제83조 제1항, 제4항, 제276조, 국세징수법 제24조

재 판 경 과

대법원 2026. 1. 29 선고 2024다236327 판결

의정부지방법원 2024. 4. 11 선고 2022나216153 판결

의정부지방법원 2022. 9. 2 선고 2021가단8736 판결

참 조 판 례

대법원 2012. 10. 18. 선고 2010다52140 전원합의체 판결(공2012하, 1877)

전 문

【원고, 상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 태일 담당변호사 양범석)

【피고, 피상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 푸른 담당변호사 감덕령)

【원심판결】 의정부지법 2024. 4. 11. 선고 2022나216153 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 의정부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

가. 피고 소유의 원심 판시 이 사건 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여, 2010. 7. 13. 채권자

소외 1에 의하여 가압류등기가, 2011. 3. 14. 채권자 소외 2에 의하여 가압류등기가, 2015. 3. 16. 서울특별시 관악구에 의하여 체납처분압류등기가, 2017. 4. 24. 광주광역시 북구에 의하여 체납처분압류등기가 각 마쳐졌다.

나. 피고는 이 사건 토지 위에 원심 판시 이 사건 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2017. 7. 14. 관할관청에 임시사용승인 신청을 하였고, 2021. 7. 24. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

다. 피고의 채권자 소외 3의 신청으로 2019. 5. 7. 이 사건 토지 등 3필지에 대한 강제경매개시결정이 이루어졌다. 원고는 위 강제경매절차에서 2020. 11. 26. 매수인으로서 매각대금을 다 내고 2020. 12. 9. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 그와 동시에 가.항 기재 가압류등기와 체납처분압류등기가 모두 말소되었다.

라. 원고는 이 사건 소로써 피고에 대하여 이 사건 건물의 철거 및 그 부지의 인도를 구하였다. 원심은 원고가 위 강제경매절차에서 이 사건 토지를 매수함으로써 이 사건 토지와 이 사건 건물의 소유자가 달라졌으므로 피고는 이 사건 건물의 소유를 위한 관습법상 법정지상권을 취득하였다는 이유로 원고의 청구를 배척하였다.

2. 판단

가.토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전되는 경우에는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납 시가 아니라 강제경매개시결정으로 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 토지와 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 가려야 하고, 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 대하여 강제경매개시결정

이전에 가압류가 되어 있다가 그 가압류가 강제경매개시결정으로 인하여 본압류로 이행되어 경매절차가 진행된 경우에는 애초 가압류의 효력이 발생한 때를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다(대법원 2012. 10. 18. 선고 2010다52140 전원합의체 판결 참조). 나아가 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류로 이행된 가압류가 있기 이전에 다른 가압류나 체납처분압류가 있었다가 그 후 강제경매로 인하여 가압류등기나 체납처분압류등기가 말소되는 경우에는, 선행 가압류나 체납처분압류 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습법상 법정지상권의 성립 여부를 판단하여야 한다.

나. 앞서 본 사실관계를 위 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 토지에 대하여 경매개시결정 이전에 소외 1의 가압류를 비롯한 여러 건의 가압류 및 체납처분압류 등기가 있었다가 위 강제경매절차에서 말소되었으므로, 원고가 위 강제경매절차에서 이 사건 토지를 매수한 때가 아니라 가장 앞선 소외 1의 가압류등기가 마쳐진 2010. 7. 13.을 기준으로 이 사건 토지와 이 사건 건물이 동일인에게 속하였는지를 판단하여야 한다. 그럼에도 원심이 원고가 이 사건 토지를 매수한 때를 기준으로 이 사건 토지와 이 사건 건물이 동일인에게 속하였는지를 따져서 관습법상 법정지상권이 성립한다고 판단한 것에는 관습법상 법정지상권에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 엄상필(재판장) 오경미 권영준(주심)