

■ 최신 판례 ■

[민사] 부동산강제경매로 인하여 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권이 성립하는지 여부를 판단함에 있어, 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하는지 여부를 판단하는 기준시점

박영주 변호사 | 정보석 변호사

1. 관습상의 법정지상권의 의의 및 일반적 성립요건

가. 의의

관습상의 법정지상권이란 토지와 건물이 동일인에게 속하였다가 매매 기타 원인으로 각각 그 소유자가 달리하게 된 경우에 그 건물을 철거한다는 특약이 없으면 건물소유자가 관습법에 의하여 당연히 취득하게 되는 지상권을 말하는 것으로 '건물로 하여금 건물로서의 가치를 유지케 하자는 국민경제상의 필요에 의하여 인정된 제도'입니다.

나. 일반적 성립요건

관습상의 법정지상권이 성립하기 위해서는, ① 토지와 건물이 동일인의 소유에 속하였어야 하고, ② 매매, 대물변제, 증여, 공유물 분할, 강제경매, 국세징수법에 의한 공매 등의 사유로 인하여 토지와 건물의 소유자가 다르게 되었으며, ③ 당사자 사이에 건물을 철거한다는 특약이 없어야 합니다.

2. 기존 대법원 판결의 태도

기존 대법원 판결들은 "강제경매로 인하여 관습상의 법정지상권을 취득하기 위하여서는 강제 경매를 위하여 압류(가압류)가 있는 때로부터 경락에 이르는 기간 중 계속하여 그 토지 및 지

상 건물이 소유자를 같이하고 있음을 요하는 것이 아니고, 경락 당시에 동일한 소유자에게 속하면 족하다.”고 판시하였습니다(대법원 1970. 9. 29. 선고 70다1454 판결, 대법원 1971. 9. 28. 선고 71다1631 판결).

이와 같이 기존 대법원 판결들은 부동산강제경매로 인해 관습상 법정지상권이 성립하는지 여부를 판단함에 있어 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하는지를 판단하는 기준시점을 경락(매각) 당시로 보았습니다.

3. 대상 대법원 판결의 요지

대법원은 “부동산강제경매절차에서 목적물을 매수한 사람의 법적 지위는 다른 특별한 사정이 없는 한 그 절차상 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 하여 정하여지고, 매수신청인·담보권자·채권자·채무자 기타 그 절차에 이해관계를 가지는 여러 당사자는 그와 같이 하여 정하여지는 법적 지위를 전제로 하여 자신의 이해관계를 계산하고, 나아가 경매절차에의 참여, 채무이행, 대위변제 기타의 재산적 결정에 이르게 된다. 이는 토지와 지상 건물 중 하나 또는 그 전부가 경매의 목적물이 된 경우에 그 경매로 인하여 종국적으로 소유자가 달라지면 이제 토지가 건물의 소유를 위한 사용권의 부담을 안게 되고 건물은 계속 유지되어 존립할 수 있는지와 같이 이해관계인에게 중요한 의미가 있는 사항에 관련하여서도 다를 바 없다고 할 것이다. 그렇다면 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전된 경우에 건물의 소유를 위한 관습상 법정지상권이 성립하는가 하는 문제에 있어서는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납시가 아니라 그 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 하여 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지 여부를 판단되어야 한다. (중략) 한편 강제경매개시결정 이전에 가압류가 있는 경우에는, 그 가압류가 강제경매개시결정으로 인하여 본압류로 이행되어 가압류집행이 본집행에 포섭됨으로써 당초부터 본집행이 있었던 것과 같은 효력이 있다(대법원 2002. 3. 15. 자 2001마6620 결정 등 참조). 따라서 경매의 목적이 된 부동산에 대하여 가압류가 있고 그것이 본압류로 이행되어 경매절차가 진행된 경우에는 애초 가압류가 효력을 발생하는 때를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지 여부를 판단할 것이다(대법원 1990. 6. 26. 선고 89다카24094 판

결 참조)“고 판단하였습니다.

4. 대상 대법원 판결의 의미

대상 대법원 판결은 부동산강제경매로 인해 관습상 법정지상권이 성립하는지 여부를 판단함에 있어 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하는지를 판단하는 기준시점을 ① 경락인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납시가 아니라 압류의 효력이 발생한 때이고, ② 경매목적부동산에 대해 가압류가 있고 그것이 본압류로 이행되어 경매절차가 진행된 경우에는 가압류의 효력이 발생한 때라고 판단하고, 기존 대법원 판결을 변경한 전원합의체 판결이라는 점에서 그 의미가 있습니다.

5. 다운로드 : [대법원 2012. 10. 18. 선고 2010다52140 전원합의체 판결](#)