

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2025다212804 토지인도
원고, 피상고인	주식회사 ○○○ 소송대리인 변호사 최우식
피고, 상고인	주식회사 △△△ 소송대리인 변호사 신미화
원 심 판 결	청주지방법원 2025. 4. 25. 선고 2024나57716 판결
판 결 선 고	2025. 9. 25.

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유와 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 피고는 2012. 12. 6. 이 사건 토지에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 이 사건 토지와 인접 토지, 이 사건 토지 지상 건물 가동, 나동(이하 '이 사건 구 건물'이라 하고, 위 각 토지와 이 사건 구 건물을 통틀어 '이 사건 공동담보물'이라 한다)에 관하여 중소기업은행에 2015. 3. 30. 채권최고액 1,320,000,000원의 근저당권설정등기를, 2015. 10. 6. 채권최고액 96,000,000원의 근저당권설정등기를 각 마쳐 주었다.

다. 2019. 4. 5. 화재가 발생하여 이 사건 구 건물이 전소되었고, 피고는 2019. 9. 3. 중소기업은행에 위 화재로 인한 보험금 상당액인 367,480,094원을 변제하였다. 다만 이 사건 구 건물에 대한 멸실등기는 마쳐지지 않았다.

라. 원고는 경매절차에서 이 사건 공동담보물을 매수하여 2023. 11. 1. 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 이 사건 토지 지상에는 위 화재 후에 피고가 설치하여 소유하고 있는 이 사건 지상물(창고, 공장 등)이 존재하고 있다.

2. 이 사건 토지의 점유 여부에 관하여(제1 상고이유)

원심은 판시와 같은 이유로 피고가 이 사건 토지를 점유하고 있다고 보아, 피고는 원고에게 이 사건 지상물을 철거하고 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다고 판단하였다. 원심판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 판단은 정당하고 거기에 상고이유 주장과 같이 물건의 점유에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

3. 법정지상권 성립 여부에 관하여(제2 상고이유)

동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그

지상 건물이 멸실되거나 철거되고 건물이 신축된 경우에, 그 신축건물 소유자가 토지 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한, 저당물의 경매로 인하여 토지와 신축건물이 다른 소유자에게 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다. 건물이 멸실되거나 철거된 후 신축된 건물에 토지와 동순위의 공동저당권이 설정되지 아니하였는데도 그 신축건물을 위한 법정지상권이 성립한다고 해석하게 되면, 공동저당권자가 법정지상권이 성립하는 신축건물의 교환가치를 취득할 수 없게 되는 결과 법정지상권의 가액 상당 가치를 되찾을 길이 막혀 당초 토지에 관하여 아무런 제한이 없는 나대지로서의 교환가치 전체를 실현시킬 수 있다고 기대하고 담보를 취득한 공동저당권자에게 불측의 손해를 입히기 때문이다(대법원 2003. 12. 18. 선고 98다43601 전원합의체 판결, 대법원 2014. 9. 4. 선고 2011다73038 판결 등 참조). 이러한 법리는, 저당권자가 민법 제370조, 제342조에 따른 물상대위권 행사 등을 통하여 멸실된 건물의 가액 전부 또는 일부에 관한 만족을 얻은 경우에도 마찬가지라고 보아야 한다.

원심은 판시와 같은 이유로, 설령 이 사건 공동담보물의 근저당권자인 중소기업은행이 피고로부터 이 사건 구 건물 멸실에 따른 보험금 상당액을 지급받았다고 하더라도, 공동근저당권설정등기가 말소되지 않은 이상 중소기업은행으로서는 토지와 건물 각각의 교환가치 전부를 담보로 취득하여 궁극적으로 이 사건 토지에 관하여 아무런 제한이 없는 나대지로서의 교환가치 전체를 실현시킬 수 있을 것으로 기대한다고 봄이 상당하므로 이 사건 지상물을 위한 법정지상권이 성립하지 않는다고 판단하였다. 원심판결 이유를 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 판단은 정당하고

거기에 상고이유 주장과 같이 법정지상권의 성립에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 없다.

4. 결론

상고를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하게 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	오경미
-----	-----	-----

	대법관	권영준
--	-----	-----

주 심	대법관	엄상필
-----	-----	-----

	대법관	박영재
--	-----	-----