대법원 2002. 1. 11 선고 2001다48347 판결 [건물명도등] [공2002.3.1.(149),468]

판 시 사 항

[1] 채무의 담보를 위하여 채무자가 자신의 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가명의를 채권자 명의로 한 경우, 이는 완성될 건물을 양도담보로 제공하기로 하는 담보권 설정의 합의로 볼 것인지 여부(적극) 및 완성된 건물에 관하여 소유권보존등기를 마친 채권자는 피담보채무가 이행지체에 빠진 경우 담보권 실행으로서 채무자 또는 채무자로부터 점유를 이전받은 제3자를 상대로 그 건물의 명도청구를 할 수 있는지 여부(적극)

[2] 채무의 담보를 위하여 채무자가 자기의 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가 명의를 채권자 명의로 함으로써 완성될 건물을 양도담보로 제공하기로 하는 담보권 설정 합의시 채무자가 신축건물을 타에 처분하여 그 대금으로 채무변제에 충당하기로 약정하였으나 그 채무변제 충당약정이 실효되거나 해제된 후 채무자의 신축건물의 처분행위가 이루어진 경우, 채권자가 채무자 또는 제3자를 상대로 담보권실행을 위한 신축건물의 명도청구를 할 수 있는지 여부(적극)

판 결 요 지

[1] 채무의 담보를 위하여 채무자가 자기의 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가 명의를 채권자 명의로 하였다면 이는 완성될 건물을 양도담보로 제공하기로 하는 담보권 설정의 합의로서,

완성된 건물에 관하여 자신의 명의로 소유권보존등기를 마친 채권자는 채무자가 이행지체에 빠졌을 때에는 담보계약에 의하여 취득한 목적부동산의 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 즉, 담보권의 실행으로서 채무자 또는 채무자로부터 적법하게 건물의 점유를 이전받은 주택임차인 등 제3자에 대하여 명도청구를 할 수 있다.

[2] 채무의 담보를 위하여 채무자가 자기의 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가 명의를 채권자 명의로 함으로써 완성될 건물을 양도담보로 제공하기로 하는 담보권 설정 합의시 채무자가 신축건물을 타에 처분하여 그 대금으로 채무변제에 충당하기로 약정한 바가 있고, 그 약정에 기하여 신축건물의 처분행위가 이루어졌다면, 신축건물에 관한 채권자의 담보권은 이미 실행되어 소멸된 것으로 보거나 담보권 주장을 포기한 것으로 볼 여지가 있어 채권자는 채무자 또는 제3자를 상대로 명도청구를 할 수 없다 하겠으나, 그 약정이 신축건물의 처분 이전에 실효되거나 해제되었다면 채권자가 명도청구를 할 수 있음은 당연하다.

참조조문

[1] 민법 제372조[양도담보 · 가등기담보], 주택임대차보호법 제3조

[2] 민법 제105조,제372조[양도담보 · 가등기담보], 제568조

참조판례

[1][2] 대법원 2001. 1. 5. 선고 2000다47682 판결(1984,520) [1] 대법원 1991. 11. 8. 선고

91다21770 판결(1988,189), 대법원 1997. 5. 30. 선고 97다8601 판결(1992,1037), 대법원 2001. 3. 13. 선고 2000다48517, 48524, 48531 판결(공1988, 168)

[2] 대법원 1999. 12. 24. 선고 98다14818, 14825 판결(공1993하, 2098), 대법원 2000. 6. 19. 선고 99다28968 판결

따 름 판 례

대법원 2022. 4. 14 선고 2021다263519 판결

전 문

【원고,피상고인】 조◎욱

(소송대리인 법무법인 대경종합법률사무소 담당변호사 신▲화 외 3인)

【피고,상고인】 박×철 외 4인

(소송대리인 변호사 박◈영)

【원심판결】 대구지법 200 1. 6. 20. 선고 2000나21596 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 피고들의 부담으로 한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 제1점에 대하여

채무의 담보를 위하여 채무자가 자기의 비용과 노력으로 신축하는 건물의 건축허가 명의를 채권자 명의로 하였다면 이는 완성될 건물을 양도담보로 제공하기로 하는 담보권 설정의 합의로서(대법원 1997. 5. 30. 선고 97다8601 판결, 2001. 3. 13. 선고 2000다48517, 48524, 48531 판결 등 참조), 완성된 건물에 관하여 자신의 명의로 소유권보존등기를 마친 채권자는 채무자가 이행지체에 빠졌을 때에는 담보계약에 의하여 취득한 목적부동산의 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 즉, 담보권의 실행으로서 채무자 또는 채무자로부터 적법하게 건물의 점유를 이전받은 주택임차인 등 제3자에 대하여 명도청구를 할 수 있고(대법원 1991. 11. 8. 선고 91다21770 판결, 2001. 1. 5. 선고 2000다47682 판결 등 참조), 한편, 위와 같은 담보권 설정 합의시 채무자가 신축건물을 타에 처분하여 그 대금으로 채무변제에 충당하기로 약정한 바 있고, 그 약정에 기하여 신축건물의 처분행위가 이루어졌다면, 신축건물에 관한 채권자의 담보권은 이미 실행되어 소멸된 것으로 보거나 담보권 주장을 포기한 것으로 볼 여지가 있어 채권자는 채무자 또는 제3자를 상대로 명도청구를 할 수 없다 하겠으나(대법원 1999. 12. 24. 선고 98다14818, 14825 판결, 2000. 6. 19. 선고 99다28968 판결, 2001. 1. 5. 선고 2000다47682 판결 등 참조), 그 약정이 신축건물의 처분 이전에 실효되거나 해제되었다면 채권자가 명도청구를 할 수 있음은 당연하다고 할 것이다.

원심은, 서정견과 원고가 이 사건 대지에 관한 매매계약 당시 이 사건 대지의 매매대금의 지급을 담보하기 위하여 그 대지 상에 건축하는 다세대주택을 원고 명의로 등기하기로 약정하고, 매매대금의 지급은 매수인인 서정견이 이 사건 다세대주택을 분양하여 그 분양대금으로 매매대금을 우선적으로 지급하기로 약정함과 아울러 만일 1993. 6. 30.까지 이 사건 다세대주택의 분양대금으로 매매대금 전액이 지급되지 않으면 다른 사람으로부터 차용하여서라도 이 사건 대지의 매매대금을 지급하고, 이를 위반할 경우에는 이 사건 다세대주택의 건축에 관한 모든 권리를 포기하기로 약정한 사실 및 서정견 및 그의 지위를 승계한 김◑순이 1993. 6. 30.까지 이 사건 대지의 매매대금 전액을 지급하지 아니한 사실을 인정한 다음, 위 인정 사실에 의하면, 원고와 서정견은 이 사건 다세대주택을 분양하여 이 사건 대지의 매매대금을 지급하는 방법으로 담보권을 실행하기로 약정하였다고 할 것이나, 서정견이 1993. 6. 30.까지 매매대금을 지급하지 아니하여 이 사건 다세대주택에 관한 모든 권리를 잃게 되었으므로 서정견의 승계인인 김◑순은 더 이상 담보권실행을 위하여 이 사건 다세대주택을

처분할 수 없게 되었다고 할 것이니, 원고는 다세대주택의 처분권을 잃은 김◑순으로부터 1998. 1. 20. 이 사건 주택(○○동 ○○호)을 임차한 피고 박×철에 대하여 이 사건 주택의 명도를, 나머지 피고들에 대하여는 이 사건 주택으로부터의 퇴거를 구할 수 있다고 판단하였는바, 앞서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정 및 판단은 모두 정당하고, 거기에 채증법칙에 위배하여 사실을 오인하고 심리를 다하지 아니하거나, 약정의 해석에 관한 법리를 오해한 위법이 있다 할 수 없다.

이 부분 상고이유의 주장은 받아들일 수 없다.

2. 제2점에 대하여

피고들은, 원고와 김◑순 사이에, 김◑순이 이 사건 다세대 주택을 완성한 후 이를 처분하여 이 사건 대지의 매매대금을 지급하기로 하는 담보권실행에 관한 새로운 합의가 있었거나, 원고가 김◑순의 이 사건 다세대주택의 임대행위를 용인하였다고 보아야 할 사정이 있음에도, 원심은 이 점에 대하여 심리를 하지 아니한 잘못이 있다고 주장하나, 이와 같은 주장은 원심에서 하지 아니하다가 상고심에서 비로소 내세우는 새로운 주장으로서 적법한 상고이유가 되지 못할 뿐만 아니라, 피고들이 내세우는 사정만으로는, 원고와 김◑순 사이에 담보권실행을 위하여 이 사건 다세대주택을 처분할 수 있는 권한을 김◑순에게 부여하는 합의가 묵시적으로 이루어졌다든가 원고가 김◑순의 처분행위를 용인하였다고 할 수는 없다고 할 것이다.

이 부분 상고이유의 주장도 받아들일 수 없다.

3. 제3점에 대하여

피고들은, 서정견이나 김◑순이 이 사건 주택을 1993. 6. 30. 이전에 분양하거나 임대를 하였다면 이는 약정에 의한 담보권의 실행이므로 그로써 원고의 담보권은 소멸되어, 담보권 실행을 위하여 이 사건 주택에 대한 명도 등을 청구할 수 없는 것이므로, 원심으로서는 이 사건 주택에 대한 최초의 분양시점 및 그 당시 이 사건 약정의 실효 여부에 대하여 심리 · 판단을 하였어야 함에도 이에 대한 판단을 유탈한 위법이 있다고 주장하나, 이와 같은 주장 역시 상고심에서 비로소 내세우는 새로운

주장으로서 적법한 상고이유가 되지 못할 뿐만 아니라, 기록에 의하더라도 이 사건 다세대주택이 완공된 후 1994. 10. 10. 이 사건 다세대주택의 타일공사를 한 소외 최영호가 김◑순에 대한 공사대금 2,600만 원을 확보하기 위하여 공사대금을 전세보증금으로 하여 이 사건 주택에 최초로 입주한 사실이 엿보일 뿐이고, 달리 이 사건 주택에 대하여 1993. 6. 30. 이전에 담보권실행으로서의 처분행위가 있었음을 인정할 자료가 없으므로 피고들의 위 주장은 이유 없다 할 것이다.
이 부분 상고이유의 주장 역시 받아들일 수 없다.

4. 그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들의 부담으로 하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 이규홍(재판장) 송진훈 변재승(주심) 윤재식