

대법원 2008. 11. 27 선고 2008다61509 판결 [건물명도]

재판경과

서울남부지방법원 2009. 4. 2 선고 2009나254 판결

대법원 2008. 11. 27 선고 2008다61509 판결

서울남부지방법원 2008. 7. 24 선고 2008나2246 판결

전문

원고, 피상고인 A

피고, 상고인 B

원심판결 서울남부지방법원 2008. 7. 24. 선고 2008나2246 판결

판결선고 2008. 11. 27.

주문

원심판결의 피고 패소 부분 중 건물인도청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을
서울남부지방법원 합의부로 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 부당이득반환청구에 관한 상고이유에 대하여

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채용 증거에 의하여 피고가 이 사건 주택에 거주하며 이를 점유·사용하여 판시와 같은 차임 상당의 이익을 얻은 사실을 인정한 다음, 피고가 유치권의 행사를 위하여 이 사건 주택을 점유·사용하였다고 하더라도 그로 인하여 발생한 이익은 소유자에게 부당이득으로 반환하여야 한다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 유치권자의 부당이득반환의무에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 건물인도청구에 관한 상고이유에 대하여

가. 통정허위표시 내지 반사회적 법률행위에 관한 채증법칙 위반 여부

원심판결 이유에 의하면, 원심은 피고가 제출한 증거들만으로는 C가 D에게 이 사건 주택을 매도한 것이 통정허위표시에 해당하거나 사회질서에 반하는 배임적 행위에 해당하여 무효라고 인정하기에 부족하다고 판단하였는바, 기록에 비추어 살펴보면 원심의 이와 같은 사실인정과 판단은 정당하고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같은 채증법칙 위반 등의 위법이 없다.

나. 유치권의 피담보채권에 관한 법리오해 등 여부

유치권의 내용에 관한 민법 제320조 제1항에서 규정하고 있는 '그 물건에 관하여 생긴 채권'은 유치권 제도 본래의 취지인 공평의 원칙에 특별히 반하지 않는 한, 채권이 목적물 자체로부터 발생한 경우는 물론이고 채권이 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 경우도 포함하고, 한편 민법 제321조는 "유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다"고 규정하고 있으므로, 유치물은 그 각 부분으로써 피담보채권의 전부를 담보하며, 이와 같은 유치권의 불가분성은 그 목적물이 분할 가능하거나 수개의 물건인 경우에도

적용된다(대법원 2007. 9. 7. 선고 2005다16942 판결 참조).

원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채용 증거에 의하여 피고가 2002. 9.경 C로부터 이 사건 주택이 포함된 서울 강서구 E 외 1필지 소재 F건물 G동 다세대주택 8세대 및 H 외 1필지 소재 F건물 I동 다세대주택 9세대에 관한 창호공사를 도급받아 이를 완성하였는데, 각 그 공사대금 41,505,000원과 49,875,500원을 지급받지 못한 사실을 인정한 다음, 피고가 유치권을 행사하는 이 사건 주택은 위 G동 다세대주택 전체에 관한 창호공사 관련 41,505,000원의 공사대금채권 전부를 담보한다고 보아야 할 것이나, 나아가 위 I동 다세대주택의 창호공사 관련 49,875,500원의 공사대금채권은 위 G동 다세대주택의 공사대금채권과 동일한 법률관계에 기하여 발생한 것이라고 단정하기 어렵다고 판단하고(주된 판단 근거로는 위 각 공사의 견적서가 따로 작성된 점, 위 각 다세대 주택의 소유권보존등기명의자가 서로 다르다는 점을 들고 있다), 피고의 유치권 항변은 위 G동 다세대주택의 공사대금채권을 피담보채권으로 하는 범위 안에서만 이유 있다고 보아, 피고에 대하여 C로부터 위 41,505,000원을 지급받음과 동시에 이 사건 주택을 인도할 것을 명하였다.

그러나 앞서 본 법리 및 기록에 나타난 다음과 같은 사정들, 즉 피고는 위 G동 및 I동 다세대주택의 창호공사를 모두 C로부터 도급받았고, C가 그 공사대금에 갈음하여 이 사건 주택을 피고에게 대물변제하기로 약정한 점, 위 각 다세대주택은 같은 장소에 인접하여 비슷한 시기에 신축되었고 피고의 창호공사도 비슷한 시기에 완성되어 견적서가 같은 날 C에게 제출된 점, 피고의 창호공사에 대한 공사계약서는 제출되지 아니하였으나 기록에 첨부된 C에 대한 형사판결서의 기재(기록 238쪽), 피의자신문조서의 기재(기록 267쪽)에 의하면 C는 위 각 다세대주택에 대한 창호공사를 단일한 공사로 파악하고 있는 것으로 보이는 점 등을 종합하여 보면, 위 I동 다세대주택의 창호공사관련 49,875,500원의 공사대금채권은 위 G동 다세대주택의 창호공사 관련 공사대금채권과 동일한 법률관계(C와 피고 사이의 도급계약)로부터 발생한 것이므로, 위 공사대금채권 전부(91,380,500원)와 이 사건 주택 사이에는 건련관계가 있다고 할 것이다.

그럼에도 불구하고 원심은 그 내세운 사정만으로 피고의 유치권이 위 G동 다세대주택의 공사대금채권 41,505,000원만을 피담보채권으로 하여 성립한다고 판단하고 말았으니, 이에 터잡은 원심판결에는 유치권의 피담보채권에 관한 법리오해 등으로 판결결과에 영향을 미친 위법이 있고,

이를 지적하는 상고이유의 주장은 이유 있다(다만, 위 각 다세대주택의 공사대금채권뿐만 아니라 서울 강서구 J동 이주단지 상가주택 창호공사 관련 공사대금채권 75,000,000원도 이 사건 주택과 견련관계가 있다는 상고이유의 주장은 이유 없고, 이 부분 주장을 배척한 원심 판단은 정당하다).

3. 결론

그러므로 원심판결의 피고 패소 부분 중 건물인도청구에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 서울남부지방법원 합의부로 환송하며, 나머지 상고를 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 양창수 대법관 김영란 주심 대법관 이홍훈 대법관 안대희