

대법원 2006. 2. 23 선고 2005다57523 판결 [건물명도등]

재판경과

대법원 2006. 2. 23 선고 2005다57523 판결

대전고등법원 2005. 9. 8 선고 2005나655 판결

대전지방법원 2004. 12. 21 선고 2003가단4959 판결

전문

원고, 피상고인 홍○○

대전 동구 ○○

소송대리인 변호사 이현▼

피고, 상고인 1. ○○ 주식회사

대전 중구 ○○

대표이사 정○○

2. 정○○

대전 중구

피고들 소송대리인 변호사 전정@, 강명♣

원심판결 대전고등법원 2005. 9. 8. 선고 2005나655 판결

판결선고 2006. 2. 23

주 문

상고를 모두 기각한다.

상고비용은 피고들이 부담한다.

이 유

상고이유를 본다.

1. 확정판결의 기판력 저촉 여부에 대한 판단유탈 주장에 대하여

전소의 확정판결의 효력이 원고에게 미친다는 취지의 주장은 원심 변론종결시까지 주장된 바 없는 새로운 주장일 뿐 아니라, 이 부분 주장이 소송요건에 대한 것이어서 직권으로 본다고 하여도, 기록에 의하면, 전소의 확정판결은 최○○와 피고 회사 사이에서 피고 회사가 유치권자임을 확인하는 것이거나{ 대전지방법원 93가합4940(본소), 8041(반소) 판결, 대전고등법원 93나6124(본소), 6131(반소) 판결, 대법원 94다56326(본소), 94다56333(반소) 판결}, 최○○의 상속인들인 우○○ 등과 김○○ 사이에서 이 사건 건물 등의 매매계약 해제로 인한 매매대금반환과 소유권이전등기의 말소에 대해 상환이행을 명한 것이거나{ 대전지방법원 95가합3200(본소), 14286(반소) 판결, 대전고등법원 96나2130(본소), 96나2147(반소) 판결}, 또는 우○○ 등의 피고 회사에 대한 이 사건 건물의 점유, 사용으로 인한 임료상당 부당이득반환청구를 우○○ 등이 매매계약 해제로 더 이상 소유자가 아니라는 이유로 기각한 것(대전지방법원 97가합7404 판결)인 반면, 이 사건은 피고 회사가 유치권자이기는 하나, 승낙 없는 대여 등을 이유로 유치권소멸청구에 의해 유치권이 소멸하였음을 원인으로 이 사건 건물의 명도를 구하는 것이어서 각 전소의 소송물과 다를 뿐 아니라, 각 전소의 소송물에 관한 판단의 결론이 이 사건 소의 소송물인 유치권소멸청구에 의한 유치권소멸을 원인으로 한 이 사건 건물의 명도청구권의 존부의 판단에 선결문제가 되거나 모순관계에 있다고 볼 수

없으므로 이 사건에서 피고들이 원고에게 유치권 소멸을 원인으로 이 사건 건물 중 각 점유부분을 명도할 의무가 있다고 판단하는 것이 위 각 전소 확정판결의 기판력에 저촉된다고 할 수 없다. 상고이유 주장은 받아들일 수 없다.

2. 유치권소멸청구에 관한 법리오해 주장에 대하여

민법 제324조에 의하면, 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 하고, 소유자의 승낙 없이 유치물을 보존에 필요한 범위를 넘어 사용하거나 대여 또는 담보제공을 할 수 없으며, 소유자는 유치권자가 위 의무를 위반한 때에는 유치권의 소멸을 청구할 수 있고, 한편 민법 제323조에 의해 유치권자에게 과실수치권이 인정되지만, 이는 유치물의 사용, 임대 등에 소유자의 승낙이 있거나 그것이 보존행위에 해당함을 전제로 하는 것이므로 유치권자에 대한 과실수치권의 인정이 승낙 없는 사용이나 대여를 정당화할 수는 없다고 할 것이다.

원심이 적법하게 확정된 사실관계와 기록에 의하면, 피고 회사의 대표이사인 정○○는 소유자의 승낙 없이 이 사건 건물 중, 00000호를 피고 정○○에게 1995. 1.경부터 임대한 외에, 2000. 6.경 내지 10.경부터 1층 부분을 주식회사 ○○에게 보증금 1,000만 원, 월임료 80만 원에, 00000호를 이○○에게, 00000호를 임○○에게 보증금 2,300만 원에, 00000호를 유○○에게 보증금 2,000만 원에 각 2년 이상 임대하였고, 이러한 임대차관계는 원고가 이 사건 토지와 건물의 소유권을 취득한 2002. 8. 9. 이후에도 여전히 계속되고 있다는 것이며, 또한 정○○는 2002. 6. 21.경 피고 회사 및 그와 동업관계에 있는 주식회사 ○○의 영업을 위해 임의로 이 사건 건물 1층 뒤쪽 벽의 3평 정도(높이 2.3m, 길이 4.4m)를 철거하여 1층에 물딩기계 등을 설치하여 이를 공장 내지 판매장으로 사용하면서 제1심 법원이 현장검증을 한 2004. 7. 23.까지도 위 벽을 철거된 상태로 장기간 방치하였고, 정○○는 이로 인하여 2003. 10. 17. 재물손괴죄로 벌금 100만 원의 약식명령을 받기까지 하였다는 것인바, 위와 같은 소유자의 승낙 없는 임대 및 손괴행위는 유치물의 보존에 필요한 사용이라고 할 수 없으므로 원고는 이를 이유로 유치권소멸청구를 할 수 있다 할 것이다. 이와 같은 취지에서 원고의 유치권소멸청구에 의하여 피고 회사의 유치권이 소멸되었다고 한 원심 판단은 수긍할 수 있고, 거기에 상고이유로 주장하는 유치권소멸청구에 관한 법리오해의 위법이 있다.

3. 경험칙에 위반한 사실오인 주장에 대하여

① 우선, 최초 소유자인 김○○이 피고 회사에게 이 사건 건물에 대한 공사잔대금채권의 변제를 위하여 사용해도 좋다고 승낙했음을 경험칙상 인정할 수 있고, 그 효력이 현 소유자인 원고에게도 미칠 수 있다는 취지의 주장은 원심 변론종결시까지 주장된 바 없는 새로운 주장이므로 그 자체로서 이유 없고, ② 다음으로 가사 피고 회사가 자신의 노력과 비용으로 이 사건 건물을 완공하였다고 하더라도 반드시 이 사건 건물을 원시취득하였다고 단정할 수 없고, 더구나 완공 직후 김○○에게 소유권보존등기가 경료되고 이에 터 잡아 소유권이전등기가 전전 이전된 이 사건에 있어 위 건물이 피고 회사의 소유라고 보기는 어렵다 할 것이므로 이 사건 건물이 피고 회사의 소유라는 주장은 받아들일 수 없으며, ③ 나아가 원심은 피고 회사가 이 사건 건물의 일부를 임대한 것이 승낙 없는 유치물의 임대차에 해당한다고 한 것이고, 이는 임차인들이 경매절차에서 배당요구한 것과는 무관한 것이므로 이와 다른 전제에서 원심이 임차인들의 배당요구를 유치물의 사용, 수익이라고 본 것을 탓하는 주장도 받아들일 수 없다.

4. 결론

그러므로 상고를 모두 기각하고, 상고비용은 패소자들이 부담하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 강신욱 대법관 고현철 주 심 대법관 양승태 대법관 김지형