

대법원 2006. 1. 26 선고 2004다69420 판결 [건물명도등]

참 조 조 문

민법 제320조 제1항, 제688조 제1항

재 판 경 과

대법원 2006. 1. 26 선고 2004다69420 판결

서울고등법원 2004. 11. 9 선고 2004나10741 판결

따 름 판 례

대법원 2024. 2. 29 선고 2023다294470, 294487 판결

전 문

【원고, 피상고인】 민AA외 1인(소송대리인 법무법인 총A 담당변호사 장BA)

【피고, 상고인】 김CA(소송대리인 법무법인 바CB법률 담당변호사 강B외 1인)

【원심판결】 서울고등법원 2004. 11. 9. 선고 2004나10741 판결

주 문

원심판결을 파기하고, 사건을 서울고등법원에 환송한다.

이 유

1. 원심은, 민EA 납북 후 원고들이 생모인 민EB와 함께 일본으로 이주하였고, 그 과정에서 부재자인 민EA의 재산을 관리하던 민DA가 원고 민AA에게 3회에 걸쳐 미화 125,000달러 정도를 지급한 것은 사실이나, 당시 민DA가 그의 고유재산 및 부재자인 민EA의 재산을 처분하여 원고들 및 민EB에게 정착자금을 지급하는 대신 이 사건 대지 및 건물은 민DA의 단독소유로 하는 내용으로 원고들과 민EB, 민DA 사이에 부재자인 민EA의 재산에 대한 분배 합의가 이루어졌다고 인정할 증거가 없다는 이유로, 피고가 이 사건 대지 및 건물의 단독 소유자인 민DA의 상속인으로서 이를 점유·사용할 권리가 있다는 피고의 주장을 배척하였는바, 기록에 비추어 살펴보면, 이러한 원심의 조치는 옳고, 거기에 채증법칙을 위배하여 사실을 오인한 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 한편 원심은, 민DA가 법원으로부터 부재자인 민EA의 재산관리인으로 선임되어 이 사건 대지 및 건물을 점유·관리하여 오는 과정에서, 이 사건 대지 및 건물을 과세목적물로 하여 부재자인 민EA에 대하여 부과된 세금을 대신 납부하였다거나 민EA 소유로서 타인 명의로 넘어 간 다른 부동산들의 소유권 회복을 위하여 민사소송 등을 제기하면서 그에 소요되는 소송비용 등을 지출하였다고 하더라도, 이는 이 사건 대지 및 건물 자체로부터 발생한 비용은 아니므로 세금 대납으로 발생한 비용의 상환청구권 및 부재자인 민EA의 다른 재산을 회복하기 위하여 지출된 소송비용의 상환청구권과 이 사건 대지 및 건물 사이에 견련관계가 있다고 할 수 없고, 이 사건 건물의 내부나 천정의 보수, 기존 담장의 철거 및 신축을 위하여 비용을 지출한 사실이 인정되더라도, 민DA가 지출한 이 사건 건물의 보수비용 등은 민DA가 부재자인 민EA의 재산관리인으로서 이 사건 대지 및 건물을 50여 년 간 독점적으로 점유·사용하면서 주거생활의 유지 및 편의를 위하여 지출한 것으로 볼 것이므로 이로써 유치권을 행사하여 이 사건 대지 및 건물의 인도 및 명도를 거부할 수는 없다는

이유로, 피고의 유치권 항변을 배척하였다.

그러나 이러한 원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

유치권이 성립하려면 피보전채권과 유치권의 목적물 사이에 견련관계가 있어야 하는바, 이 사건 대지 및 건물을 과세목적물로 하여 부재자인 민EA에 대하여 부과된 세금은 목적물 자체로부터 발생한 비용으로서 그 상환청구권과 이 사건 대지 및 건물 사이에 견련관계가 없다고 할 수 없고, 또 기록에 의하면 민DA가 부재자인 민EA 소유 부동산과 관련하여 진행한 총 31건의 소송 중 1968. 4. 11. 화해가 성립된 서울민사지방법원 67가3912호 부동산소유권이전등기소송은 이 사건 대지 및 건물에 관한 것으로서 그 소송비용의 상환청구권과 이 사건 대지 및 건물 사이에도 견련관계가 있는 것으로 보인다.

한편, 민법 제688조 제1항에 의하여 부재자 재산관리인이 상환을 청구할 수 있는 필요비는 선량한 관리자의 주의를 가지고 재산관리인이 필요하다고 판단하여 지출한 비용으로서 부재자에게 실익이 생기는지 여부 또는 부재자가 소기의 목적을 달성하였는지 여부를 불문하므로, 이 사건 건물의 내부나 천정의 보수, 기존 담장의 철거 및 신축 등을 위하여 민DA가 지출한 비용 중에는 민DA 개인의 주거생활의 유지 및 편의만을 위한 것이 아니라 부재자 재산관리인으로서 민EA의 재산인 이 사건 대지 및 건물의 관리를 위하여 지출한 비용이 포함되어 있다고 볼 여지가 있고, 유치권자가 유치물을 보관하기 위하여 유치건물을 사용하였을 경우 특별한 사정이 없는 한 임차료에 상당한 이득을 반환할 의무가 있다고 할 것이나(대법원 1962. 8. 30. 선고 62다294 판결 참조), 기록상 민DA가 이 사건 대지 및 건물을 점유·사용함으로써 인하여 취득한 임차료 상당의 이득액을 산정할 자료가 나타나 있지 아니하므로, 민DA가 이 사건 대지 및 건물을 사용함으로써 인하여 반환하여야 하는 부당이득의 범위가 부재자 재산관리인으로서 가지는 비용상환청구권을 초과한다고 단정할 수도 없다.

그럼에도 민DA가 지출한 세금 및 소송비용의 상환청구권이 이 사건 대지 및 건물과 견련관계를 가지는 범위, 민DA가 이 사건 대지 및 건물의 보수를 위하여 지출한 비용 중 필요비로서 상환청구가 가능한 범위, 민DA가 이 사건 대지 및 건물을 점유·사용함으로써 인하여 얻은 임차료 상당 이득액 등에 관하여 심리하지 아니한 채, 부재자 재산관리인인 민DA의 비용상환청구권과 유치물인 이 사건 대지 및 건물에 대한 점유를 승계한 피고의 유치권 항변을 배척한 원심판결에는 심리를 다하지

아니하였거나 부재자 재산관리인의 비용상환청구권 등에 관한 법리를 오해한 위법이 있고, 이는 판결에 영향을 미쳤음이 명백하다.

3. 그러므로 원심판결을 파기하고, 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 김지형(재판장) 강신욱 고현철(주심) 양승태