

대법원 2021. 7. 29 선고 2019다216077 판결 [건물명도(인도)] [공2021하, 1613]

판 시 사 항

민법 제327조에 따른 유치권 소멸청구를 채무자뿐만 아니라 유치물의 소유자도 할 수 있는지 여부(적극) 및 이때 채무자나 소유자가 제공하는 담보가 상당한지 판단하는 기준

판 결 요 지

채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다(민법 제327조).

유치권 소멸청구는 민법 제327조에 규정된 채무자뿐만 아니라 유치물의 소유자도 할 수 있다. 민법 제327조에 따라 채무자나 소유자가 제공하는 담보가 상당한지는 담보 가치가 채권 담보로서 상당한지, 유치물에 의한 담보력을 저하시키지 않는지를 종합하여 판단해야 한다. 따라서 유치물 가액이 피담보채권액보다 많을 경우에는 피담보채권액에 해당하는 담보를 제공하면 되고, 유치물 가액이 피담보채권액보다 적을 경우에는 유치물 가액에 해당하는 담보를 제공하면 된다.

참 조 조 문

민법 제327조

재판경과

대법원 2021. 7. 29 선고 2019다216077 판결

대전지방법원 2019. 1. 25 선고 2018나106744 판결

참조판례

대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다59866 판결(공2002상, 270)

전문

【원고, 피상고인】 주식회사 부♡♡@사이드

(소송대리인 변호사 김동준 외 1인)

【피고, 상고인】 피고

(소송대리인 법무법인 정도 담당변호사 양창영 외 1인)

【원심판결】대전지법 2019. 1. 25. 선고 2018나106744 판결

주 문

상고를 기각한다. 상고비용은 피고가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 지난 다음 제출된 상고이유보충서 등은 이를 보충하는 범위에서)를 판단한다.

1. 사안 개요

원심판결 이유에 따르면 다음 사실을 알 수 있다.

원고는 2016. 2. 16. 담보권 실행을 위한 경매절차에서 원심판결 별지 2 목록 기재 각 건물(이하 '제2 건물'이라 한다)을 매수하였다.

피고는 제2 건물이 속한 집합건물에 관해서 생긴 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 제2 건물에 대하여 유치권을 행사하고 있다. 피담보채권은 '피고가 소외인에 대하여 가지는 공사대금 4억 1,700만 원과 이에 대하여 2008. 5. 16.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금' 채권이다.

원고는 이 사건 2018. 10. 26. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에서 피고에게 원고가 소유한 원심판결 별지 1 목록 기재 각 건물(이하 '제1 건물'이라 한다)에 관해서 최선순위 근저당권을 설정해주는 방법으로 다른 담보를 제공할겠다는 청약을 하면서 유치권 소멸을 청구하는 의사표시를 하였고, 위 변경신청서가 2018. 10. 30. 피고에게 도달하였다.

2017. 11. 16. 기준 감정평가액은 제2 건물이 1억 5,500만 원이고, 제1 건물이 1억 5,900만 원이다.

2. 담보의 상당성 유무

가.채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다(민법 제327조).

유치권 소멸 청구는민법 제327조에 규정된 채무자뿐만 아니라 유치물의 소유자도 할 수 있다.민법 제327조에 따라 채무자나 소유자가 제공하는 담보가 상당한지는 담보 가치가 채권 담보로서 상당한지, 유치물에 의한 담보력을 저하시키지 않는지를 종합하여 판단해야 한다. 따라서 유치물 가액이 피담보채권액보다 많을 경우에는 피담보채권액에 해당하는 담보를 제공하면 되고(대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다59866 판결),유치물 가액이 피담보채권액보다 적을 경우에는 유치물 가액에 해당하는 담보를 제공하면 된다.

나. 원심은 다음과 같이 담보의 상당성이 인정된다는 이유로 원고의 청구를 인용하였다.

채무자나 소유자가 민법 제327조에 따라 상당한 담보를 제공하고 유치권 소멸을 청구하는 경우 유치물 가액이 피담보채권액보다 적을 때에는 유치물 가액에 해당하는 담보를 제공하면 된다.

제2 건물 가액은 합계 1억 5,500만 원으로 피담보채권액보다 적으므로, 원고는 유치권 소멸을 청구하기 위해서 제2 건물 가액에 해당하는 담보를 제공하면 된다. 원고가 제공한 담보는 우선변제권이 있는 최선순위 근저당권 설정이고 담보물인 제1 건물 가액은 합계 1억 5,900만 원으로 제2 건물 가액과 비슷하다.

다. 원심판결 이유를 위에서 본 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결은 정당하고 상고이유 주장과 같이 담보의 상당성과 유치권의 불가분성 등에 관한 법리를 오해한 잘못이 없다.

3. 결론

피고의 상고는 이유 없어 이를 기각하고 상고비용은 패소자가 부담하도록 하여, 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 노정희(재판장) 김재형(주심) 안철상 이흥구