

대법원 2004. 2. 13 선고 2003다56694 판결 [건물명도]

따름판례

대법원 2017. 2. 8 자 2015마2025 결정

전문

원고, 피상고인 A

피고(선정당사자), 상고인 B

원심판결 서울지방법원 2003. 10. 2. 선고 2002나42963 판결

판결선고 2004. 2. 13

주문

원심판결의 피고(선정당사자) 패소 부분 중 선정자 B에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울중앙지방법원 합의부에 환송한다.

피고(선정당사자)의 나머지 상고를 기각한다.

상고비용 중 원고와 선정자 C, D, E, F, G 사이에 생긴 부분은 위 선정자들이 부담한다.

이유

1. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 그 채용 증거에 의하여 원고와 H은 H의 이 사건 대지 매매대금

잔금 160,000,000원의 미지급을 이유로 원고와 H사이의 이 사건 대지 매매계약을 해제하였고, 그 정산으로 H은 이 사건 건물의 소유권보존등기일을 기준으로 위 건물에 대한 모든 권리를 포기하여 소유권을 원고에게 귀속시키고, 원고는 H으로부터 그 매매계약상의 잔대금을 지급받지 아니하기로 합의하였으며, 그에 따라 원고는 이 사건 건물에 관하여 2000. 5. 3. 서울지방법원 북부지원 접수 제27798호로 원고 명의의 소유권보존등기를 경료한 사실을 인정한 다음, 그 인정 사실에 기하여 원고는 이 사건 건물의 적법한 소유자이므로 이 사건 소제기 당시 이 사건 건물 각 해당부분을 점유하고 있는 피고들은 자신들의 적법한 점유권원에 대한 주장·입증이 없는 이상 원고에게 이 사건 건물 각 해당부분을 명도할 의무가 있다고 판단하고, 나아가 H은 1998. 11. 21.부터 2000. 11. 1.에 이르기까지 I 및 피고 B(이하 피고 등이라 한다)이 하도급업자에게 지급하여야 할 하도급 공사대금 채무 중 51,625,000원을 대위변제한 사실을 인정하고, 이에 기하여 피고 등의 H에 대한 미지급 공사대금 총액은 169,075,000원이라고 판단하였다.

기록에 비추어 살펴보면, 원심의 위와 같은 사실인정과 판단은 정당한 것으로 수긍이 가고, 거기에 상고이유로 주장하는 바와 같이 채증법칙을 위반하여 사실을 잘못 인정한 위법이 있다고 할 수 없다.

2. 피고(선정당사자, 이하 피고라 한다)는 선정자 C, D, E, F, G (이하 선정자들이라 한다)이 각 점유하고 있는 부분을 간접점유하여 그 부분에 대하여도 유치권을 행사할 수 있고, 선정자들은 유치권자인 피고로부터 각 해당 점유 부분을 대여받았으므로 위 각 점유는 적법한 권원에 기한 것이라는 취지의 상고이유의 주장은 원심 변론종결시까지 주장한 바 없는 새로운 주장으로서 이는 적법한 상고이유가 되지 아니할 뿐만 아니라, 유치권의 성립요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없지만, 유치권자는 채무자 또는 소유자의 승낙이 없는 이상 그 목적물을 타에 대여할 수 있는 권한이 없으므로(민법 제324조 제2항 참조), 유치권자의 그러한 대여행위는 소유자의 처분권한을 침해하는 것으로서 소유자에게 그 대여의 효력을 주장할 수 없고, 따라서 소유자의 승낙 없는 유치권자의 임대차 또는 사용대차에 의하여 유치권의 목적물을 대여받은 자의 점유는 소유자에게 대항할 수 있는 적법한 권원에 기한 것이라고 볼 수 없다 할 것인바, 선정자들이 피고로부터 각 해당 점유 부분을 대여받음에 있어 채무자인 H 또는 소유자인 원고의 승낙이 있었음을

인정할 아무런 자료가 없으므로 위 상고 이유의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 원심판결 이유에 의하면, 원심은 피고의 유치권 항변은 이유 있으나 원고의 피고에 대한 건물명도청구에는 피고가 H에 대하여 가지는 공사대금채권을 지급받음과 상환으로 이 사건 건물 301호의 명도를 구하는 취지도 포함되어 있다고 할 것인바, 공동수급인인 피고 등의 H에 대한 나머지 공사대금채권은 금 169,075,000원이고, 위 채권액 중 피고가 I의 채권액이라고 자인하고 있는 금 130,700,000원을 공제하면, 피고의 공사대금채권액은 금 38,375,000원이라 할 것이므로, 결국 피고의 유치권 항변은 피고가 H으로부터 위 금 38,375,000원을 지급받음과 상환으로 원고에게 위 건물을 명도하는 범위에서 이유 있다고 판단하였다.

그러나 기록에 의하면, 피고 등은 건축업을 동업으로 하면서 H으로부터 이 사건 건물 신축공사를 공동으로 수급받은 사실을 알 수 있으므로, 피고 등이 H에 대하여 가지는 공사대금채권 금 169,075,000원은 동업관계에 기한 채권으로 일종의 조합채권이라 할 것이고, 따라서 위 공사대금채권은 피고 등에게 합유적으로 귀속된다 할 것이어서, 피고는 조합채권인 위 공사대금채권에 대한 보존행위로서 위 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사할 수 있고(이 사건의 경우 피고는 동업관계의 대표자 내지 업무집행조합원으로서 이 사건 건물 301호를 점유하면서 유치권을 행사하고 있다고 볼 수도 있다), 피고가 행사하는 유치권의 피담채권은 위 공사대금채권 금 169,075,000원 전부이지 위 채권액 중 피고의 지분 상당액이 아니라 할 것이며, 유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다 할 것이므로(민법 제321조), 원고는 피고 등에게 조합채권인 위 공사대금채권을 전부의 변제하는 것과 상환으로만 이 사건 건물 중 피고가 점유하고 있는 부분의 명도를 구할 수 있는 것이지, 위 공사대금채권 중 피고의 지분 상당의 금원 만의 변제와 상환으로 명도를 구할 수는 없다 할 것이다.(피고 등이 동업관계를 청산하고 동업관계에 기한 채권을 각자에게 귀속키로 하였음을 인정할 아무런 자료도 기록상 찾아볼 수 없다).

그럼에도 불구하고, 원심이 피고에 대하여 위 공사대금채권 중 피고의 지분 상당인 금 38,375,000원을 지급받음과 상환으로 원고에게 이 사건 건물 중 해당 점유 부분을 명도할 것을 명한

것은 동업관계에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법을 저지른 경우에 해당한다 할 것이므로, 위 점을 지적하는 취지의 상고이유의 주장은 그 이유 있다.

4. 그러므로 원심판결의 피고 패소 부분 중 선정자 B에 관한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하게 하기 위하여 원심법원에 환송하기로 하며, 피고의 나머지 상고를 기각하고, 상고비용 중 원고와 선정자들 사이에 생긴 부분은 패소자가 부담하도록 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 고현철 대법관 변재승 주심 대법관 윤재식 대법관 강신욱

선정자목록

1. C

2. B

3. D

4. E

5. F

6. G

끝.