

대법원 2007. 5. 11 선고 2006다6836 판결 [건물명도등] [공보불게재]

판 시 사 항

- [1] 상대방 주장의 소유권을 인정하는 진술이 재판상 자백에 해당하는지 여부(한정 적극)
- [2] 토지소유자와 시공업자 사이에 도급계약에 기하여 신축한 다세대주택의 소유권귀속이 문제가 되는 사안에서, 토지소유자가 위 건물의 소유자임을 인정한 피고측의 자백은 건물의 등기부상 소유명의자에 관한 진술로서 권리의 자백이므로 법원이 기속받지 않는다고 본 사례
- [3] 채무자가 변제기를 도과하여 피담보채무의 이행지체에 빠졌을 경우 채무자로부터 적법하게 목적 부동산의 점유를 이전받은 제3자에 대하여 양도담보권자가 직접 소유권에 기하여 그 인도를 구할 수 있는지 여부(소극)
- [4] 채무자가 양도담보의 목적 부동산을 분양하여 채무변제에 충당하기로 한 약정에 기하여 제3자에게 목적 부동산을 분양하거나 임대한 경우, 채권자가 제3자에게 담보권 실행을 위하여 그 목적 부동산의 인도를 구할 수 있는지 여부(소극)

참 조 조 문

- [1] 민사소송법 제288조
- [2] 민사소송법 제288조

[3] 민법 제372조[양도담보]

[4] 민법 제105조, 제372조[양도담보]

재판경과

대법원 2007. 5. 11 선고 2006다6836 판결

서울중앙지방법원 2005. 12. 21 선고 2005나3761 판결

참조판례

[1] 대법원 1979. 6. 12. 선고 78다1992 판결(공1979, 12061), 1981. 6. 9. 선고 79다62

판결(공1981, 13985), 대법원 1989. 5. 9. 선고 87다카749 판결(공1989, 878)

[3] 대법원 1991. 11. 8. 선고 91다21770 판결(공1992, 75)

[4] 대법원 1992. 12. 8. 선고 92다21395 판결(공1993상, 421)

전문

【원고(선정당사자), 상고인】 원고

(소송대리인 법무법인 상운 담당변호사 표@수외 2인)

【피고, 피상고인】 피고 1외 1인

(소송대리인 법무법인 케이씨엘 담당변호사 심□섭)

【원심판결】서울중앙지법 2005. 12. 21. 선고 2005나3761 판결

주 문

상고를 모두 기각한다. 상고비용은 원고(선정당사자)가 부담한다.

이 유

상고이유(상고이유서 제출기간이 경과한 후에 제출된 준비서면의 기재는 상고이유를 보충하는 범위 내에서)를 본다.

1. 변론주의 위배주장에 대하여

소유권을 선결문제로 하는 소송에 있어서 피고가 원고 주장의 소유권을 인정하는 진술은 그 소전제가 되는 소유권의 내용을 이루는 사실에 대한 진술로 볼 수 있으므로 재판상 자백이라 할 것이나(대법원 1989. 5. 9. 선고 87다카749 판결 등 참조), 이는 사실에 대한 법적 추론의 결과에 대하여 의문의 여지가 없는 단순한 법개념에 대한 자백의 경우에 한하여 인정되는 것이고, 추론의 결과에 대한 다툼이 있을 수 있는 경우에는 이른바 권리의 자백으로서 법원이 이에 기속을 받을 이유는 없다(대법원 1979. 6. 12. 선고 78다1992 판결 등 참조).

기록에 의하면, 원고(선정당사자) 및 선정자(이하 ‘원고등’이라 한다)가 소장에서 주장한 이 사건 건물이 원고등의 소유라는 주장은 원고등과 시공업자인 소외인사이의 도급계약에 기한 소유권귀속의 문제는 거론되지 아니한 상태에서 단순히 이 사건 건물의 소유권보존등기가 원고등 명의로 되어 있으므로 원고등의 소유라는 주장에 불과하고, 따라서 피고들이 답변서에서 자백한 소유권의 내용을 이루는 사실 역시 원고등이 이 사건 건물의 등기부상 소유명의자라는 점에 그칠 뿐 소외인과 체결한 도급계약의 해석상 원고등이 이 사건 건물의 소유자라는 점에 대한 자백까지 포함하는 것은 아니라고 할 것인바, 비록 건물의 등기명의자가 건물의 소유자로 추정된다 하더라도 이 사건에서와 같이

시공업자의 건물의 원시취득이 문제되는 경우에는 위와 같은 법리가 당연히 적용되는 것은 아니며, 피고들이 궁극적으로 이 사건 건물의 소유권은 시공업자로서 원시취득자인 소외인에게 있다고 주장함으로써 그 소유권이 원고등에게 있다는 원고등의 주장에 대항하고 있으므로, 이 사건 건물의 소유권의 귀속에 관한 피고들의 자백은 이른바 권리의 자백으로서 법원이 이에 기속을 받을 이유는 없다.

원심이 피고들의 답변서에서의 자백과 다른 사실을 인정한 것은 위와 같은 취지에서 나온 것으로서 옳고, 거기에 변론주의 위배나 재판상 자백에 관한 법리오해 등의 위법이 없다.

2. 나머지 상고이유에 대하여

채권담보를 위하여 소유권이전등기를 경료한 양도담보권자는 채무자가 변제기를 도과하여 피담보채무의 이행지체에 빠졌을 때에는 담보계약에 의하여 취득한 목적 부동산의 처분권을 행사하기 위한 환가절차의 일환으로서 즉, 담보권의 실행으로서 채무자에 대하여 그 목적 부동산의 인도를 구할 수 있고 제3자가 채무자로부터 적법하게 목적 부동산의 점유를 이전받은 경우 역시 그 목적 부동산의 인도청구를 할 수 있다고 할 것이나, 직접 소유권에 기하여 그 인도를 구할 수는 없다(대법원 1991. 11. 8. 선고 91다21770 판결 등 참조).

한편, 위와 같은 경우에 채권자와 채무자 사이에 채무자가 양도담보의 목적 부동산을 분양하는 등으로 처분하여 그 분양대금을 채무변제에 충당하기로 약정하였고 그 약정에 기하여 채무자가 제3자에게 목적 부동산을 분양하거나 임대한 경우에는, 그 분양이나 임대는 채권자의 의사에 따른 것으로 볼 것이므로 그 목적 부동산에 관한 채권자의 담보권은 이미 실행되어 소멸되었거나 채권자가 그 부분에 대한 담보권 주장을 포기한 것으로 볼 것이고, 따라서 이와 같은 경우에는 채권자가 제3자에게 담보권 실행을 위하여 그 목적 부동산의 인도를 청구할 수도 없다고 할 것이다(대법원 1992. 12. 8. 선고 92다21395 판결 등 참조).

위 법리와 기록에 의하여 살펴보면, 원심이 그 채택 증거를 종합하여 그 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 소외인이 자신의 노력과 비용으로 신축한 이 사건 다세대주택에 관하여 원고 등 명의로 소유권보존등기를 경료한 것은 원고 등에 대한 토지대금지급채무를 담보하기 위한 것이고, 이 사건

다세대주택 중 원고 등이 소유하기로 한 것을 제외한 나머지를 소외인이 분양·처분하여 그 대금으로 원고 등에 대한 토지대금의 변제에 충당하기로 하는 내용의 담보권 실행방법에 관한 특약이 있었으므로 원고 등으로서 그 특약에 따라 소외인으로부터 이 사건 다세대주택의 일부인 이 사건 건물을 임차하여 점유하고 있는 피고들에 대하여 소유권에 기한 인도청구를 할 수 없고 담보권 실행을 위한 인도청구를 할 수도 없다고 판단한 것은 정당하고, 거기에 상고이유의 주장과 같은 채증법칙 위반이나 법리오해 또는 법률행위 해석에 관한 오류 등의 위법이 없다.

3. 그러므로 상고를 모두 기각하기로 하여 관여 법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

대법관 박시환(재판장) 김용담 박일환 김능환(주심)