

| 글. 성승환

· 정부법무공단 변호사

건물외벽 간판비용 회수를 위한 건물유치권 행사 가능성

Possibility of Building Lien Exert
for Expense Collection of Signage
which on Building Elevation

사안의 개요

가. A저축은행은 2008. 2. 경 S건설회사가 빌려간 돈을 갚지 않자 S건설회사가 시공한 호텔에 대해 경매를 신청해 개시결정을 받았다.

나. S건설회사로부터 하도급 받아 호텔 간판설치를 마친 김모씨가 공사대금 4,800여만원을 원인으로 호텔을 점유하면서 유치권을 신고하자 A저축은행은 유치권부존재확인을 청구하는 소송을 제기하였다.

다. A저축은행은 소송에서 “김모씨가 호텔을 직접 점유하지 않고 다른 사람을 시켜 점유하고 있으므로, 유치권의 성립요건인 ‘점유’를 하고 있는 것으로 볼 수 없다”고 주장하였다.

라. 제1심·제2심은 “유치권 성립에 필요한 점유는 직접점유뿐 아니라 간접점유도 포함되고, 김모씨의 공사대금 채권은 호텔에 관하여 발생한 것이므로 유치권의 피담보채권임을 인정할 수 있다”고 판시하면서 원고패소 판결을 선고하였는데, 이에 대해 원고가 상고하였다.

대법원 2013. 10. 24. 선고 2011다44788 판결의 요지

가. 민법 제320조 제1항은 “타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다”고 규정하고 있으므로, 유치권의 피담보채권은 ‘그 물건에 관하여 생긴 채권’이어야 한다(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다96208 판결 등 참조).

나. (1) 원심판결 이유에 의하면, 원심은, 피고(김모씨)가 S건설회사로부터 이 사건 호텔 건물의 외부 간판 등의 설치공사를 하수급하여 완료함으로써 4,800여만원 상당의 공사대금 채권을 가지고 있다고 인정한 다음, 피고의 위 채권은 이 사건 호텔에 관하여 생긴 채권으로서 이를 피담보채권으로 하는 유치권 또한 존재한다고 판단하였다.

(2) 그러나 위와 같은 원심의 판단은 그대로 수긍하기 어렵다.

원심판결 이유에 의하더라도, 피고가 주장하는 이 사건 유치권의 피담보채권은 S건설회사와의 하도급계약에 따라 이 사건 호텔의 외부 간판 등의 설치공사를 완료함으로써 발생한 채권임을 알 수 있다.

그런데 건물의 옥탑, 외벽 등에 설치된 간판의 경우 일반적으로 건물의 일부가 아니라 독립된 물건으로 남아 있으면서 과도한 비용을 들이지 않고 건물로부터 분리할 수 있는 것이 충분히 있을 수 있고, 그러한 경우에는 특별한 사정이 없는 한 간판 설치공사 대금 채권을 그 건물 자체에 관하여 생긴 채권이라고 할 수 없다.

따라서 원심으로서의 피고가 설치한 간판의 종류와 형태, 간판 설치공사의 내용 등을 심리하여 그 간판이 이 사건 호텔 건물의 일부인지 아니면 별도의 독립된 물건인지 등을 명확히 한 다음 피고의 채권이 이 사건 호텔에 관한 유치권의 피담보채권이 될 수 있는지 여부를 판단하여야 한다.

다. 그런데도 원심은 이 점에 관하여 충분히 심리하지 아니한 채 곧바로 피고의 간판 설치공사에 따른 대금 채권이 이 사건 호텔에 관하여 생긴 채권으로서 이 사건 유치권의 피담보채권이 될 수 있다고 단정하였는바, 이는 유치권의 성립요건인 피담보채권과 물건 사이의 견련관계 등에 관하여 필요한 심리를 다하지 아니한 것이다.

판례 평석

가. 민법 제320조는 유치권의 성립요건으로서 ‘유치권으로 담보되는 채권이 유치의 대상이 되는 물건에 관하여 생길 것’을 요구한다. 이러한 피담보채권과 물건 간의 관계를 ‘견련성’이라고 한다. 실무적으로 유치권이 문제되는 경우의 대부분이 공사 관련 채권이므로 유치권의 견련성을 판단하는 것은 공사 관련 채권에서 유치권 성부에 결정적이다.

나. 대법원 판결의 요지는 건물의 외벽 등에 설치된 간판이 건물의 일부가 아니라 독립된 물건으로 남아 있으면서 건물로부터 쉽게 분리할 수 있다면 간판 설치공사 대금채권을 피담보채권으로 건물에 대해 유치권을 행사할 수 없다는 것이다.

다. 위 판결의 제1심·제2심에서는 피고의 채권이 당연히 호텔에 관하여 생긴 것이라는 전제 하에 유치권의 피담보채권을 인정하였으나, 대법원은 건물의 옥탑, 외벽 등에 설치된 간판의 공사와 관련하여 발생한 채권의 경우 해당 간판의 ① 건물 자체와의 독립성, ② 건물로부터의 분리 가능성에 따라 견련성에 차이가 있을 수 있음을 인정하고, 설치된 간판의 종류와 형태, 간판 설치공사의 내용 등에 관한 사실심리를 다시 하여 유치권 성부를 판단하도록 원심판결을 파기한 것이다. ㉮