

# 대 구 고 등 법 원

## 제 2 민 사 부

### 판 결

사 건 2017나20754 유치권부존재확인 등  
원고, 항소인 A  
○○시  
대표자 이사장 B  
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○  
피고<sup>1)</sup>, 피항소인 C  
○○시  
소송대리인 법무법인 ○○ 담당변호사 ○○○  
제 1 심 판 결 대구지방법원 서부지원 2017. 1. 20. 선고 2016가합51096 판결  
변 론 종 결 2018. 5. 24.  
판 결 선 고 2018. 6. 21.

### 주 문

1. 제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 다음과 같이 변경한다.  
원고의 피고에 대한 청구를 기각한다.

---

1) 원고가 이 법원에 이르러 제1심 공동 피고 'F'에 대한 소를 취하하였다.

2. 원고와 피고 사이에 생긴 소송총비용은 원고가 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다  
(원고는 이 법원에 이르러 청구취지를 변경하였다).

### 2. 항소취지

제1심 판결 중 피고에 대한 부분을 취소하고, 위 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다(원고는 이 법원에 이르러 위와 같이 청구취지를 변경하면서 그 항소취지도 변경하였다).

## 이 유

### 1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심 판결문 제2쪽 제7행부터 제4쪽 제10행까지 부분 중 일부를 아래와 같이 고쳐 쓰는 것 이외에는 제1심 판결의 위 해당 부분 이유 기재와 같으므로(다만, 위 해당 부분의 '피고 C' 부분은 모두 '피고'로 고친다), 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

가. 제1심 판결문 제2쪽 제7행의 "D·B는 건축자금 투자자인 피고 C와 함께" 부분을 "D·B는 피고로부터 자금을 투자받아"라고 고쳐 쓴다.

나. 제1심 판결문 제3쪽 제12~14행의 "그 완공일 무렵부터 이 사건 아파트를 점유하기 시작하였다(E는 그 직원인 피고 F로 하여금 이를 점유하도록 하였다)." 부분을 "위

G, H, I 및 J(이하 위 4명을 통틀어 지칭할 때에는 'G 등'이라고 한다)는 이 사건 아파트의 준공일 이후인 2014. 10.경부터 '본 건물 전체는 공사대금 채권으로 유치권 점유 중에 있으므로 외부인의 출입을 금합니다'라는 문구가 기재된 안내문을 위 아파트 출입구 등에 부착하고, 타인의 위 아파트 출입을 통제하는 등의 방법으로 이 사건 아파트를 점유하기 시작하였다."라고 고쳐 쓴다.

다. 제1심 판결문 제4쪽 제9~10행의 "을 제1 내지 7호증(가지 번호 포함)의 각 기재 및 영상, 증인 B의 일부 증언" 부분을 "을 제1 내지 8호증(가지번호가 있는 것은 가지 번호 포함)의 각 기재 내지 영상, 제1심 증인 B, 이 법원 증인 K의 각 일부 증언"이라고 고쳐 쓴다.

## 2. 원고의 주장 요지

가. 피고는 D·B와 더불어 이 사건 아파트의 실질적인 건축주에 해당하거나, 설령 그렇지 않더라도, 피고는 위 D 등과 공동으로 이 사건 아파트의 신축과 관련된 사업을 하는 동업자에 해당되어 위 D·B 및 피고 3명은 이 사건 아파트의 실질적인 공유자에 해당한다. 따라서 이 사건 아파트는 피고에 대한 관계에서 피고 주장의 유치권을 행사할 수 있는 '타인의 물건'에 해당한다고 볼 수 없으므로, 위 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

나. G 등은 이 사건 아파트의 신축공사와 관련하여 도급받은 공사를 시공하지 않았거나, 그 공사대금을 모두 지급받았다. 따라서 G 등은 이 사건 아파트에 관하여 피고 주장의 유치권의 피담보채권에 해당하는 공사대금 채권을 가지고 있지 아니하므로, 위 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

다. G 등이 피고와 체결한 위 유치권 양도계약은 소송신탁을 주된 목적으로 한 것에

해당되어 무효이므로, 위 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

라. 가사 피고가 이 사건 아파트에 관하여 피고의 주장과 같은 유치권을 가지고 있더라도, 피고는 채무자의 허락 없이 이 사건 아파트를 제3자에게 임대하여 월세를 지급받는 등으로 유치권자로서의 선관의무를 위반하여 민법 제324조 제2, 3항<sup>2)</sup>에 따라 그 유치권이 소멸되었다고 볼 것이므로, 위 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

### 3. 원고의 주장에 관한 판단

#### 가. 원고의 첫 번째 주장에 대하여

1) 살피건대, D가 이 사건 아파트의 실질적인 건축주이고, K가 형식상의 건축주이자 소유명의자인 사실은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같다.

2) 그러나 위 B, K의 각 증언 등 원고가 이 법원에 이르기까지 제출한 모든 증거들과 피고가 D에게 이 사건 아파트의 신축과 관련한 자금을 일부 투자한 사정 등 원고가 주장하는 사정들만으로는 피고가 위 D 등과 공동으로 이 사건 아파트를 건축한 실질적인 소유자라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 또한, 피고가 위 D 등과 공동으로 이 사건 아파트의 신축과 관련된 사업을 하는 동업자에 해당한다고 인정할 만한 증거도 없다.

3) 결국 그와 다른 전제에 기초한 원고의 이 부분 주장은 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

#### 나. 원고의 두 번째 주장에 대하여

1) 살피건대, D가 실질적인 건축주로서 이 사건 아파트의 신축공사를 진행하면서, 형식상의 건축주인 K 명의로, 2013. 8. 11.부터 2014. 8. 1.까지 G 등과 사이에 이 사건

---

2) 제324조(유치권자의 선관의무) ① 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 한다. ② 유치권자는 채무자의 승낙없이 유치물의 사용, 대여 또는 담보제공을 하지 못한다. 그러나 유치물의 보존에 필요한 사용은 그러하지 아니하다. ③ 유치권자가 전2항의 규정에 위반한 때에는 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

아파트의 신축공사 중 일부에 관한 위 각 도급계약을 체결하고, G 등은 각자 도급받은 공사를 수행하였으며, 이 사건 아파트가 2014. 7. 1. 완공된 사실, 그런데 G, H, I는 이 사건 아파트에 관한 공사대금 중 미지급 대금이 있다고 주장하며 건축명의자인 L을 상대로 그 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 지급명령을 발령받는 한편(K는 위 지급명령에 대하여 이의하지 않았다), G 등은 각 지급받지 못한 공사대금을 지급받기 위해 이 사건 아파트의 완공일 이후인 2014. 10.경부터 이 사건 아파트를 점유한 사실, 피고는 2015. 1. 중순경 G, H, I로부터, 2015. 1. 29. J로부터 G 등의 이 사건 아파트에 관한 유치권을 양도받고 그 무렵부터 G 등이 점유하던 이 사건 아파트를 인도받아 현재 까지 점유해 오고 있는 사실은 앞서 기초사실에서 인정한 바와 같다.

2) 사정이 그러하다면, 원고가 이 법원에 이르기까지 제출한 증거들과 그 주장의 사실들을 모두 고려하더라도, G 등은 이 사건 아파트에 관하여 각자가 도급받은 공사를 완성한 후, 위 아파트의 건축명의자인 K나 실질적 건축주인 D에 대하여 각 공사대금 미지급금 채권을 가지고 있었다고 할 것이고, 피고는 위 각 채권을 받기 위하여 이 사건 아파트를 점유하던 G 등으로부터 그 각 유치권을 양도받은 것으로 볼 수 있는 이상, 피고는 이 사건 아파트에 관한 유치권자라고 할 것이다.

3) 결국 그와 다른 전제에 기초한 원고의 이 부분 주장도 받아들일 수 없다.

#### **다. 원고의 세 번째 주장에 대하여**

1) 살피건대, 소송행위를 하게 하는 것을 주목적으로 채권양도 등이 이루어진 경우 그 채권양도가 신탁법상의 신탁에 해당하지 않는다고 하여도 신탁법 제6조<sup>3)</sup>가 유추적용되므로 무효라고 할 것이고, 소송행위를 하게 하는 것이 주목적인지의 여부는 채권

---

3) 제6조(소송을 목적으로 하는 신탁의 금지) 수탁자로 하여금 소송행위를 하게 하는 것을 주된 목적으로 하는 신탁은 무효로 한다.

양도계약이 체결된 경위와 방식, 양도계약이 이루어진 후 제소에 이르기까지의 시간적 간격, 양도인과 양수인 간의 신분관계 등 제반 상황에 비추어 판단하여야 할 것이다(대법원 2014. 3. 27. 선고 2012다23412 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 기초하여 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 인정한 이 사건 사실 관계와 증거들에 의하면 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 2015. 1.경 G 등으로부터, 이들의 이 사건 아파트에 관한 미지급 공사대금 채권을 위한 유치권을 그 추심금의 50%를 경매잔금 지급일에 지급하는 조건으로 양도받은 다음 그에 기하여 이 사건 아파트를 점유·관리하며 이 사건 아파트에 관한 유치권을 행사하고 있는 점, ② 피고가 G 등으로부터 위와 같은 유치권의 양수 이전에 소송수행을 목적으로 하는 행위를 주로 해 왔던 것으로는 인정되지 아니할 뿐만 아니라, 위 양수 당시에 G 등의 미지급 공사대금 채권을 실제로 회수할 수 있는지 여부가 확실하지 아니한 상황에서 피고의 위와 같은 양수행위가 소송신탁을 주된 목적으로 한 것이라고 단정할 수 없는 점, ③ 피고는 그 주장의 유치권에 기하여 소 제기 등의 적극적 소송행위를 하고 있지 아니한 점 등을 위 법리에 비추어 보면, 원고가 이 법원에 이르기까지 제출한 증거들과 그 주장의 사정들을 모두 고려한다고 하더라도, 피고가 G 등으로부터 위와 같이 유치권을 양수받은 것 등이 소송행위를 하게 하는 것을 주된 목적으로 하는 행위라고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거도 없다.

3) 결국 그와 다른 전제에 기초한 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

#### **라. 원고의 네 번째 주장에 대하여**

1) 살피건대, 갑 제13, 14호증(가지번호가 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재 내지 영상과 위 K의 일부 증언 등 원고가 이 법원에 이르기까지 제출한 증거들과 그 주장

의 사정들을 모두 고려한다고 하더라도, 피고가 임의로 이 사건 아파트를 제3자에게 임대하여 월세를 지급받는 등으로 유치권자로서의 선관의무를 위반하였다고 단정할 수 없고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

2) 설령 피고가 이 사건 아파트에 관한 유치권자로서의 선관의무를 위반하였다고 가정하더라도, 민법 제324조 제3항에서 유치권 소멸청구권자로 규정한 "채무자"에는 유치물의 소유자는 포함된다고 할 것이나 유치권의 목적물에 관한 사용·수익권이 없는 양도담보권자나 원고와 같이 담보신탁계약에 따른 우선수익자는 이에 포함되지 않는다고 봄이 상당하다[대법원 2006. 9. 22.자 2006다29990, 2006다30006(병합) 판결 참조]. 그런데 원고는 M이 D와 체결한 위 부동산 담보신탁계약에 따른 1순위 우선수익자에 해당되는 사실은 앞서 기초사실에 인정한 바와 같다. 따라서 원고는 민법 제324조 제3항에 따라 유치권 소멸청구를 할 수 있는 자에 해당한다고 볼 수 없고, 달리 피고 주장의 이 사건 유치권이 민법 제324조 제3항 등에 따라 소멸되었다고 인정할 만한 증거도 없다.

3) 결국 그와 다른 전제에 기초한 원고의 이 부분 주장도 어느 모로 보나 이를 받아들일 수 없다.

#### **4. 결론**

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각할 것이다. 제1심 판결 중 피고에 대한 부분은 원고의 위와 같은 청구취지 변경에 따라 이를 변경하되, 원고의 피고에 대한 이 사건 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다(한편, 앞서 살펴본 여러 사정들에 비추어 볼 때, 원고가 이 사건의 변론종결일 이후에 이 법원에 제출한 2018. 6. 19.자 참고서면과 그에 첨부한 자료들의 내용을 모두 고려하더라도, 위와 같

은 판단을 뒤집기 어렵다).

재판장	판사	박연욱
-----	----	-----

	판사	임영우
--	----	-----

	판사	정성욱
--	----	-----



별지

## 목 록

### 1. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

### 2. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

### 3. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

4. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

5. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

6. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동  
철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

7. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

8. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

9. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

10. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

11. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

12. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

13. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

14. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

15. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34m<sup>2</sup>

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937m<sup>2</sup>

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

16. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

17. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06

18. [1동의 건물의 표시]

○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ ○○○○○○ ○차 제○동

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 지붕 지상 ○층 공동주택

[전유부분의 건물의 표시]

철근콘크리트구조 제○층 제○○○호 63.34㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. ○○ ○○군 ○○읍 ○○리 ○○○-○ 대 937㎡

[대지권의 표시]

1. 소유권대지권 937분의 52.06. 끝.