

# 대 구 고 등 법 원

## 제 2 민 사 부

### 판 결

사 건 2016나26618 부동산인도 등  
원고, 피항소인 주식회사 A  
서울 강남구  
대표이사 B  
소송대리인 법무법인 효현 담당변호사 정진규

피고, 항소인 1. 주식회사 C  
고양시 덕양구  
대표이사 D  
소송대리인 변호사 엄종규, 이도현

2. E  
고양시 덕양구

제 1 심 판 결 대구지방법원 포항지원 2016. 10. 21. 선고 2016가합10358 판결  
변 론 종 결 2017. 6. 22.  
판 결 선 고 2017. 7. 13.

주 문

1. 피고들의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 피고들이 부담한다.

## 청구취지 및 항소취지

### 1. 청구취지

피고들은 원고에게 별지 목록 제4항 기재 건물 중 1층 사무실, 식당 396.90㎡를 인도하라.

### 2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

## 이 유

### 1. 기초사실

다음 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1 내지 6, 10호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을나 제5, 13호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 인정할 수 있다.

가. 제1심 공동피고 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)은 2007. 6. 20. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 취득한 후, 같은 날 원고(변경 전 상호: 주식회사 G)와 이 사건 각 부동산에 관하여 수익자를 F으로 하는 내용의 담보신탁 계약(이하 '이 사건 담보신탁계약'이라 한다)을 체결하고, 원고 명의로 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 한편 F은 원고와 이 사건 담보신탁계약을 체결할 것을 전제로 2007. 6. 14. H 주식회사(변경 전 상호: I 주식회사, 이하 'H'라 한다)에 이 사건 담보신탁계약에 따라

발생할 F의 수익권에 관하여 채권최고액을 13,680,000,000원으로 하는 근질권을 설정해 주었다. 이에 따라 F과 원고는 이 사건 담보신탁계약에서 위탁자인 F의 별도약정 위반 등의 사유로 질권자인 H가 채권 보전을 위하여 수탁자인 원고에게 이 사건 각 부동산의 처분 또는 소유권이전을 요청하는 경우 F은 H 또는 원고에게 민형사상 일체의 이의를 제기할 수 없고, 원고는 이를 수행하여야 한다고 정하였다(이 사건 담보신탁계약서 특약사항 제2조).

다. H는 2009. 10. 29.경 F이 H와의 별도약정을 위반하였음을 이유로 원고에게 이 사건 각 부동산을 처분할 것을 요청하였고, 원고는 2015. 4. 13. J주식회사(이하 'J'이라 한다)와 사이에 "원고가 J에 이 사건 각 부동산을 매도"하는 내용의 매매계약(이하 '이 사건 매매계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 주식회사 K는 2016. 2. 26. J으로부터 이 사건 매매계약상 매수인으로서의 권리의무를 승계받아 이 사건 각 부동산에 관하여 이 사건 매매계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 원고와 사이에 담보신탁계약을 체결한 후 다시 원고 명의로 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고들은 현재 별지 목록 제4항 기재 건물 중 1층 사무실, 식당 396.90㎡(이하 '이 사건 1층 부분'이라 한다)을 점유하며 각 '유치권 행사 중'이라는 현수막을 걸어 놓았다.

## 2. 당사자의 주장에 관한 판단

### 가. 청구원인에 관한 판단

앞서 인정한 사실관계에 의하면, 현재 이 사건 1층 부분을 점유하고 있는 피고들은 그 소유자인 원고에게 이 사건 1층 부분을 인도할 의무가 있다.

## 나. 피고 주식회사 C의 주장에 관한 판단

### 1) 피고 주식회사 C의 주장

피고 주식회사 C(이하 'C'라 한다)는 2012. 7.경 이 사건 각 부동산 중 각 토지 등 13필지를 부지로 하는 L 신축공사(이하 '이 사건 신축공사'라 한다)의 발주자인 F과 건설사업관리용역계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)을 체결하였다. 피고 C는 이 사건 용역계약에 따라 이 사건 신축공사에 관한 기획, 타당성 조사 및 분석, 설계, 계약, 시공 관리 및 감리 등의 업무(건축허가에서부터 착공계를 제출하여 건물철거공사에 착수할 때까지의 관련 업무)를 진행하면서 2012. 7. 31.부터 2015. 10. 30.까지 총 253,500,000원의 비용을 지출하여 F에 대하여 동액 상당의 용역대금채권을 가지게 되었다. 피고 C는 그 용역대금채권을 변제받기 위하여 이 사건 신축공사 현장에 있는 이 사건 1층 부분을 점유하고 있다. 위 용역업무는 이 사건 신축공사 현장에 있는 건물의 철거공사와 건물신축을 위한 토목공사에 필수적인 것이므로, 위 용역대금채권과 이 사건 1층 부분과의 사이에 건련관계가 인정된다. 피고 C는 이 사건 1층 부분에 관하여 F에 대한 위 용역대금채권을 담보하기 위한 유치권을 가지게 되어 이를 점유할 권리가 있으므로, 원고의 인도 청구에 응할 수 없다.

### 2) 판단

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). 앞서 든 각 증거에 의하면, 이 사건 1층 부분은 이 사건 신축공사가 시

행되면 철거되어야 하는 건물인 사실을 인정할 수 있다. 그런데 피고 C의 위 주장에 의하면, 위 피고는 이 사건 신축공사의 건축허가에서부터 착공계를 제출하여 건물철거 공사에 착수할 때까지의 관련 업무인 신축공사의 기획, 설계 등을 위한 용역대금 채권으로 이 사건 1층 부분에 관하여 유치권을 행사한다는 것이다. 여기서 위 용역대금 채권은 이 사건 1층 부분을 철거하고 새 건물을 신축하기 위하여 지출된 비용채권으로 이 사건 신축공사로 인하여 철거될 이 사건 1층 부분에 관하여 생긴 채권이라고 할 수 없으므로 피담보채권과 유치목적물과의 건련관계를 인정할 수 없다. 따라서 피고 C는 이 사건 1층 부분에 관한 유치권을 주장할 수 없으므로, 피고 C에게 이 사건 1층 부분에 관한 유치권이 있음을 전제로 하는 피고 C의 위 주장은 나머지 점에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

나) 한편 피고 C가 주장하는 위 유치권을 건련성을 요건으로 하지 않는 상사유치권으로 보는 경우를 상정하여 살펴본다. 상인간의 상행위로 인한 채권이 변제기에 있는 때에는 채권자는 변제를 받을 때까지 그 채무자에 대한 상행위로 인하여 자기가 점유하고 있는 채무자 소유의 물건 등을 유치할 수 있다(상법 제58조). 이 사건에서 F가 2007. 6. 20. 이 사건 1층 부분을 포함하는 이 사건 각 부동산을 취득한 후 같은 날 원고에게 이 사건 담보신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실은 앞서 본 바와 같다. 따라서 원고는 대내외적으로 이 사건 1층 부분에 관한 소유권자의 지위에서 서게 된다(대법원 2008. 3. 13. 선고 2007다54276 판결 등 참조). 상사유치권은 채권의 변제를 받을 때까지 '채무자 소유'의 물건 등을 유치할 수 있을 뿐이므로, 피고 C는 F에 대한 위 용역대금 채권의 변제를 위하여 '채무자가 아닌 원고 소유'의 이 사건 1층 부분을 유치할 수 없다. 또한 상사유치권은 위와 같이 '채무자에 대한 상행위로 인

하여' 자기가 점유하고 있는 목적물을 대상으로 하는데, 피고 C가 F에 대한 상행위로 인하여 이 사건 1층 부분을 점유하게 된 사실을 인정할 아무런 증거가 없다. 따라서 피고 C가 주장하는 유치권을 상사유치권으로 보더라도 위 피고의 주장은 받아들일 수 없다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 모두 인용하여야 할 것인데, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고들의 항소는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장      판사      김문관

                 판사      손병원

                 판사      정성욱