

# 대 구 고 등 법 원

## 제 1 민 사 부

### 판 결

사 건 2016나23534 유치권부존재확인  
원고, 항소인 A 유한회사  
서울  
대표자 이사 B  
소송대리인 법무법인(유한) 한결 담당변호사 김광중  
피고, 피항소인 C 주식회사  
부천시  
대표자 사내이사 D  
소송대리인 법무법인 정 담당변호사 김희영  
제 1 심 판 결 대구지방법원 김천지원 2016. 6. 3. 선고 2015가합15712 판결  
변 론 종 결 2017. 10. 27.  
판 결 선 고 2017. 11. 24.

### 주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 이 사건 주위적 청구의 소와 당심에서 추가된 예비적 청구의 소를 모두 각하한다.

3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

### 청구취지 및 항소취지

제1심판결 중 원고 패소부분을 취소한다. 주위적으로, 대구지방법원 김천지원 2012타경7846 부동산강제경매사건에 관하여, 피고가 위 법원에 2013. 2. 25. 권리 신고한 1,054,280,000원의 채권을 피담보채권으로 하는 별지 부동산목록 기재 각 건물에 관한 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다. 예비적으로, 대구지방법원 김천지원 2012타경 7846 부동산강제경매사건에 관하여, 피고가 위 법원에 2013. 2. 25. 권리 신고한 1,054,280,000원의 채권을 피담보채권으로 하는 별지 부동산목록 기재 각 건물에 관한 유치권이 2012. 10. 2. 이전에는 존재하지 아니함을 확인한다(원고는 당심에서 예비적 청구를 추가하였다).

### 이 유

#### 1. 기초사실

가. 중소기업은행은 ① 2007. 11. 23. E 주식회사(이하 '소외회사'라 한다)에 대한 대출금채권을 담보하기 위하여 소외회사 소유의 구미시 공장용지 7,987㎡(이하 '위 구미시 공장용지'라 한다)에 관하여 채권최고액 10,800,000,000원의 근저당권설정등기를 마친 다음, ② 2008. 4. 25. 위 저당권의 공동담보로 위 구미시 공장용지 상의 구미공장 A동 건물[1층 일반철골구조 일반공장(작업장) 2,963.68㎡, 2층 일반철골구조 일반공장(작업장) 2,900.36㎡, 3층 일반철골구조 일반공장(사무실) 1,087.66㎡, 4층 경량철골구조 일반공장(보일러실) 68.82㎡] 및 C동 건물(1층 철골콘크리트구조 위험물저장소 90㎡)을

추가함과 동시에 공장저당법 제7조에 의하여 기계기구를 저당권의 목적물에 추가하는 것으로 저당권변경등기를 마쳤다(이하 '위 공장저당권'이라 한다). 그 후 중소기업은행은 2010. 1. 14. 위 공장저당권의 공동담보로 위 구미시 공장용지 상의 구미공장 B동 건물(경량철골구조 이피에스패널지붕 1층 공장 992.3m<sup>2</sup>)을 추가하였다(이하 위 A동 건물을 '기존 A동건물'이라 하고, 위 C동 건물을 '기존 C동건물'이라 하며, 위 B동 건물을 '기존 B동건물'이라 하고, 위 A, B, C동 건물을 통틀어 '기존 건물들'이라 한다).

나. 피고는 2011. 12. 16. 소외회사와 사이에, 피고가 소외회사로부터 ① 소외회사의 안산공장(안산시 위치)의 PE/PV 등 기계설비를 위 구미시 공장용지로 이전하는 공사(이하 '위 설비이전공사'라 한다) 및 ② 위 구미시 공장용지 상에 있던 기존 B동건물 등을 철거하고 그 자리에 공장 2동 건물을 신축하며 위 신축건물에 새로운 기계설비를 시설하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사대금 합계 2,500,000,000원(부가가치세 별도)에 지급받는 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 계약의 주요내용은 아래와 같다.

<p>1. 계약 범위</p> <p>가) 공사업명 : SSCP(소외회사) Relocation 및 공장이전 공사</p> <p>나) 공사금액 : 일금 이십오억원정(2,500,000,000원)(부가세 별도)</p> <p>다) 계약기간 : 2011. 12. 16. ~ 2012. 5. 30.</p> <p>라) 공사장소 : E(주)(소외회사) 부지 내/ 공장이전 부지</p> <p>2. 계약 조건</p> <p>제1조 대금의 지급방법</p> <p>가) 선금금 : 계약 체결 후 금 일십억원정(1,000,000,000원, 부가세 별도)</p> <p>나) 중도금 : PE/PV 이설 완료 금 일십억원정(1,000,000,000원, 부가세 별도)</p> <p>다) 잔금 : 공사 완료 후</p>
--

금 오억원정(500,000,000원, 부가세 별도)

다. 피고는 2011. 12. 16.경부터 위 설비이전공사를 시작하여 2012. 5. 30.경 이를 완공하였다.

라. 피고는 2012. 1.경부터 이 사건 공사를 하다가 2012. 9. 17.경 소외회사의 부도로 인하여 소외회사로부터 공사대금을 지급받지 못하게 되자 이 사건 공사를 중단하였다. 이 사건 공사를 중단할 때까지 피고가 이 사건 공사에 의하여 신축한 공장건물은, (1) 별지 부동산목록의 제1항 기재 일반철골구조 판넬지붕 2층 공장건물 1,133.6㎡(별지 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ①의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉠부분), (2) 별지 부동산 목록의 제2항 기재 일반철골구조 판넬지붕 2층 공장건물 704㎡(별지 도면 표시 ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑤의 각 점을 차례로 연결한 선내 ㉡부분)이다(이하 통틀어 '이 사건 신축건물'이라 한다).

소외회사는 이 사건 신축건물을 신축하기 위하여 구미시장으로부터 2012. 4. 27. 자 건축허가(허가명은 '증축'허가로 되어 있으나, 실질은 '신축'허가이다)를 받고, 2012. 7. 5.자 위험물 제조소(품명 및 수량 : 제4류 제1석유류 도료용 페인트 700 ℓ, 제4류 제3석유류 도료용 페인트 20,000 ℓ, 배수 13.50, 제조소 면적 1,199.4㎡, 취급탱크 8기)에 대한 설치허가(허가권자 구미소방서장)를 받았다. 위 2012. 4. 27.자 건축허가의 내용은, 위 공장저당권의 목적물 중 기존 B동건물을 포함한 1,128.30㎡ 부분을 철거하고 그 자리에 공장 2동 건물 1,954.05㎡(= G동 건물 1,199.4㎡ + H동 건물 754.65㎡)를 신축하는 것이다.

2012. 5. 14. 기존 B동건물에 관하여 2012. 4. 27.자 멸실을 원인으로 한 멸실등

기가 마쳐졌다.

마. 위 공장저당권의 목적물 중 위 구미시 공장용지, 기존 A동건물, 기존 C동건물에 관하여, F(소외회사의 채권자)의 신청으로 2012. 9. 26.자 강제경매(이하 '이 사건 강제경매'라 한다) 개시결정(대구지방법원 김천지원 2012타경7846 결정)이 내려진 다음, 2012. 10. 2. 이 사건 강제경매개시결정의 기입등기가 마쳐졌다. 중소기업은행의 위 공장근저당권에 기한 임의경매신청에 의하여 위 공장저당권의 목적물 전부에 관하여 2013. 12. 16.자 임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라 한다) 개시결정(대구지방법원 김천지원 2013타경8556)이 내려져 같은 날 이 사건 임의개시개시결정의 기입등기가 마쳐진 후 이 사건 강제경매에 중복하여 경매절차가 진행되고 있다(이하 이 사건 강제경매와 이 사건 임의경매를 통틀어 '이 사건 경매'라 한다).

피고는 2013. 2. 25. 이 사건 경매법원에, 피고의 이 사건 공사로 인한 이 사건 신축건물의 기성고는 80% 정도이고 위 기성고에 대한 공사대금채권액은 1,054,280,000원에 이른다는 이유로, 피고의 이 사건 신축건물에 대한 위 공사대금채권(1,054,280,000원)을 피담보채권으로 하여 유치권신고를 하였다.

바. 원고는 2014. 1. 중소기업은행으로부터 위 공장저당권의 피담보채권을 양수한 다음 2014. 1. 21. 이 사건 경매절차에서 위 공장저당권의 근저당권자변경신고를 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3호증, 을 제1호증, 제3호증의 1 내지 7호증, 제26호증 내지 제27호증의 40, 제33호증의 1, 2, 제34호증의 각 기재, 제1심증인 오정현의 증언, 제1심의 2016. 1. 5.자 구미시장에 대한 사실조회결과, 제1심의 2016. 2. 3.자 및 2016. 3. 3.자 대구지방법원 김천지원(경매계)에 대한 사실조회결과, 변론 전체의 취지

## 2. 주위적 청구의 소 및 예비적 청구의 소의 적법 여부

### 가. 당사자의 주장

#### 1) 원고의 주장

이 사건 신축건물은 위 공장저당권의 목적물인 위 구미시 공장용지에 있는 공장의 전체 효용을 위하여 설치된 것으로서 위 구미시 공장용지의 부합물에 해당하므로, 이 사건 신축건물에 대해서는 이 사건 경매개시결정에 의한 압류의 효력이 미친다. 따라서 이 사건 신축건물은 이 사건 경매목적물에 포함되고, 원고는 이 사건 경매목적물의 공장저당권자인 중소기업은행으로부터 공장저당권의 피담보채권을 양수하였으므로, 원고는 주위적 또는 예비적 청구로 이 사건 신축건물에 대한 피고의 유치권이 부존재한다는 확인을 구할 이익이 있다.

#### 2) 피고의 주장

이 사건 신축건물은 기존 B동건물을 철거하여 생긴 나대지에 신축한 건물이므로, 이 사건 신축건물에 대해서는 이 사건 경매개시결정에 의한 압류의 효력이 미치지 않는다. 따라서 원고의 주위적 청구 및 예비적 청구의 소는 이 사건 경매목적물이 아닌 이 사건 신축건물에 대하여 유치권의 확인을 구하는 것이므로, 이 사건 주위적 및 예비적 청구의 소는 전부 확인의 이익이 없으니 부적법하다.

### 나. 법리

공장의 소유자가 공장에 속하는 토지에 설정한 저당권의 효력은 건물을 제외한 그 토지에 부가되어 이와 일체를 이루는 물건과 그 토지에 설치된 기계, 기구 기타의 공장의 공용물에 미치나, 설정행위에 특별한 약정이 있는 경우와 민법 제406조의 규정에 의하여 채권자가 채무자의 행위를 취소할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다(공장저

당법 제4조). 공장저당법 제4조의 규정은 공장의 소유자가 공장에 속하는 건물에 설정한 저당권에 준용한다(공장저당법 제5조). 공장에 속하는 토지나 건물에 대한 저당권설정의 등기를 신청하는 경우에는 그 토지나 건물에 설치한 기계, 기구 기타의 공장의 공용물로서 제4조와 제5조의 규정에 의하여 저당권의 목적이 되는 것의 목록을 제출하여야 한다(공장저당법 제7조).

공장 소유자가 공장에 속하는 토지에 설정한 저당권의 효력은 그 토지에 부합된 물건과 그 토지에 설치된 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물에 미치고, 다만 설정행위에 특별한 약정이 있는 경우와 민법 제406조에 따라 채권자가 채무자의 행위를 취소할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다(공장 및 광업재단 저당법 제3조). 공장 소유자가 공장에 속하는 건물에 설정한 저당권에 관하여는 제3조를 준용하고, 이 경우 "토지"는 "건물"로 본다(공장 및 광업재단 저당법 제4조). 공장에 속하는 토지나 건물에 대한 저당권설정등기를 신청하려면 그 토지나 건물에 설치된 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물로서 제3조 및 제4조에 따라 저당권의 목적이 되는 것의 목록을 제출하여야 한다(공장 및 광업재단 저당법 제6조).

민법 제358조, 공장저당법 제4조 및 제5조의 각 규정에 의하면 공장저당권의 효력은 그 설정행위에 다른 약정이 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 공장저당 목적물에 부합된 물건과 종물에 당연히 미치는데, 저당권의 효력이 미치는 저당부동산의 종물은 민법 제100조가 규정하는 종물과 같은 의미인바, 어느 건물이 주된 건물의 종물이기 위하여는 주물의 상용에 이바지하는 관계에 있어야 하고 이는 주물 자체의 경제적 효용을 다하게 하는 것을 말하는 것이므로, 주물의 소유자나 이용자의 사용에 공여되고 있더라도 주물 자체의 효용과 관계없는 물건은 종물이 아니다(대법원 2007. 12. 13. 선고

2007도7247 판결 등 참조).

건물이 증축된 경우에 증축 부분이 기존건물에 부합된 것으로 볼 것인가 아닌가 하는 점은 증축 부분이 기존건물에 부착된 물리적 구조뿐만 아니라, 그 용도와 기능의 면에서 기존건물과 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권 객체가 될 수 있는지의 여부 및 증축하여 이를 소유하는 자의 의사 등을 종합하여 판단하여야 한다 (대법원 2012. 4. 30.자 2011마1525 결정, 대법원 2002. 10. 25. 선고 2000다63110 판결 등 참조).

저당권은 법률에 특별한 규정이 있거나 설정행위에 다른 약정이 있는 경우를 제외하고 그 해당 부동산에 부합된 물건과 종물 이외에까지 그 효력이 미치는 것이 아니므로, 토지에 대한 경매절차에서 그 지상 건물을 토지의 부합물 내지 종물로 보아 경매법원에서 해당 토지와 함께 경매를 진행하고 경락허가를 하였다고 하여 그 건물의 소유권에 변동이 초래될 수 없다(대법원 1997. 9. 26. 선고 97다10314 판결).

#### 다. 인정사실

위 기초사실, 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7호증, 제15호증의 1 내지 18, 을 제1 내지 6호증, 제11호증의 1, 2, 제17호증, 제21 내지 26호증, 제33호증의 1, 2, 제34호증의 각 기재와 영상, 제1심의 구미시장에 대한 사실조회결과(2016. 1. 5.자), 제1심의 이 사건 경매법원에 대한 각 사실조회결과(2016. 2. 3.자 및 2016. 3. 3.자), 이 법원의 현장검증결과, 이 법원에 현저한 사실, 변론전체의 취지 등을 종합하면, 아래 사실이 인정된다.

① 중소기업은행은 2008. 4. 25. 위 구미시 공장용지에 관한 저당권에 추가하여 공장저당법에 의하여 기존 A동건물, 기존 C동건물, 기계설비를 공동담보물로 하여 위 공



장저당권설정등기를 마친 다음, 2010. 1. 14. 위 공장저당권의 공동담보물로 기존 B동 건물을 추가하였다.

② 소외회사는 위 공장저당권의 목적물 중 기존 B동건물을 포함한 1,128.30㎡ 부분을 철거하고 그 자리에 공장 2동 건물 1,954.05㎡(= G동 건물 1,199.4㎡ + H동 건물 754.65㎡)를 새롭게 신축하는 내용의 2012. 4. 27.자 건축허가를 받은 다음, 그 무렵 1,128.30㎡ 부분을 철거한 후 새로 생긴 나대지에 2012. 9. 17.(소외 회사의 부도일)경까지 이 사건 공사를 진행하여 이 사건 신축건물을 신축하였다. 이 사건 신축건물은 지붕, 주벽 등이 완공된 상태로서, 기존 A동건물 및 기존 C동건물과는 완전히 분리되어 별개의 동으로 신축되었다. 이 사건 신축건물의 각 동은 독립적으로 별개의 공장으로서 사용할 수 있다. 이 사건 강제경매개시결정 당시 이 사건 신축건물에 관한 소유권 보존등기는 되지 않았고, 현재도 마찬가지이다.

③ 신한은행은 2012. 7. 18. '공장 및 광업재단 저당법' 제6조 소정의 목록을 첨부하여 위 공장저당권의 목적물인 토지, 건물 및 기계 기구에 관하여 공장재단저당권(이하 '신한은행의 공장재단저당권'이라 한다) 설정등기를 마쳤다.

④ 이 사건 경매법원은, 이 사건 신축건물이 중소기업은행의 위 공장저당권 및 신한은행의 공장재단저당권의 목적물에 해당하는 것으로 보고, 이 사건 신축건물을 포함하여 중소기업은행의 위 공장저당권 및 신한은행의 공장재단저당권의 목적물을 모두 매각하는 내용의 2015. 5. 8.자 일괄매각결정을 하였다.

라. 판단

살피건대, ① 이 사건 강제경매개시결정의 효력은 등기된 토지와 건물 및 그 부합물 또는 중물에만 미치고, 이 사건 임의경매개시결정의 효력은 위 공장저당권의 목적물(위

구미시 공장용지, 기존 건물들, 기계기구) 및 그 부합물 또는 종물에만 미치는 점, ② 이 사건 신축건물은 기존 B동건물을 포함한 부분을 철거하여 생긴 나대지에 신축된 미등기건물이므로, 이 사건 신축건물이 위 구미시 공장용지의 부합물이라거나 종물이라고 할 수 없는 점, ③ 이 사건 신축건물은 기존 A동건물 및 기존 C동건물과는 완전히 분리되어 신축된 별개의 독립된 건물이므로, 이 사건 신축건물이 기존 A동건물이나 기존 C동건물의 부합물이라거나 종물이라고 할 수 없는 점 등을 종합하면, 이 사건 경매개시결정의 압류의 효력은 이 사건 신축건물에까지 미친다고 할 수 없다.

이 사건 신축건물이 이 사건 경매목적물 즉 위 공장저당권의 목적물에 포함되지 않는 이상, 위 공장저당권의 피담보채무를 양수한 원고로서는 이 사건 경매와 무관한 이 사건 신축건물에 대하여 피고의 유치권이 부존재한다는 확인을 구할 이익은 없다고 할 것이다.

### 3. 결론

이 사건 주위적 청구의 소 및 당심에서 추가된 예비적 청구의 소는 모두 부적법하므로 이를 각하하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 제1심판결을 취소하고, 주위적 청구의 소와 당심에서 추가된 예비적 청구의 소를 모두 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장            판사            진성철

                  판사            진원두

판사           성기준