

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2022다265093 토지인도
원고, 상고인	원고 소송대리인 법무법인 우성 담당변호사 박상현
피고, 피상고인	피고 소송대리인 법무법인 대서양 담당변호사 곽태철 외 2인
원 심 판 결	수원지방법원 2022. 7. 14. 선고 2021나78022 판결
판 결 선 고	2023. 7. 13.

주 문

원심판결 중 토지 인도청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송한다.

나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 가. 민법 제367조는 저당물의 제3취득자가 그 부동산의 보존, 개량을 위하여 필요비 또는 유익비를 지출한 때에는 제203조 제1항, 제2항의 규정에 의하여 저당물의 경매대가에서 우선상환을 받을 수 있다고 규정하고 있다.

이는 저당권이 설정되어 있는 부동산의 제3취득자가 저당부동산에 관하여 지출한 필요비, 유익비는 그 부동산 가치의 유지·증가를 위하여 지출된 일종의 공익비용이므로 저당부동산의 환가대금에서 부담하여야 할 성질의 비용이고 더욱이 제3취득자는 경매의 결과 그 권리를 상실하게 되므로 특별히 경매로 인한 매각대금에서 우선적으로 상환을 받도록 한 것이다. 저당부동산의 소유권을 취득한 자도 민법 제367조의 제3취득자에 해당한다(대법원 2004. 10. 15. 선고 2004다36604 판결 참조). 제3취득자가 민법 제367조에 의하여 우선상환을 받으려면 저당부동산의 경매절차에서 배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야 한다(민사집행법 제268조, 제88조).

나. 위와 같이 민법 제367조에 의한 우선상환은 제3취득자가 경매절차에서 배당받는 방법으로 민법 제203조 제1, 2항에서 규정한 비용에 관하여 경매절차의 매각대금에서 우선변제받을 수 있다는 것이지 이를 근거로 제3취득자가 직접 저당권설정자, 저당권자 또는 경매절차 매수인 등에 대하여 비용상환을 청구할 수 있는 권리가 인정될 수 없다. 따라서 제3취득자는 민법 제367조에 의한 비용상환청구권을 피담보채권으로 주장하면서 유치권을 행사할 수 없다.

2. 가. 원심판결 이유와 기록에 의하면 아래와 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 피고는 2016. 8.경 근저당권이 설정되어 있던 이 사건 각 토지 등을 매수하여 그 무렵 일부 지분에 관하여 소유권이전등기를 마치고 2018년경까지 이 사건 각 토지

등을 건물 부지로 조성하였으며 2019. 6.경 이 사건 각 토지에 관한 나머지 소유권이 전등기를 모두 마치고 이를 점유하고 있다.

2) 이 사건 각 토지에 설정되어 있던 위 근저당권 실행을 위한 경매절차가 2018. 9.경 개시되었고, 원고는 그 경매절차에서 2019. 12.경 이 사건 각 토지 등을 매수하여 소유자가 되었다.

3) 원심은 피고가 이 사건 각 토지를 건물 부지로 개량하는 데 비용을 지출하였고 그 가치 증가액이 현존하는 사실을 인정한 다음 피고가 민법 제367조에 의한 비용상환 청구권을 가지고 이를 피담보채권으로 하여 경매절차 매수인인 원고에게 대항 가능한 유치권을 주장할 수 있다고 판단하였다.

나. 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 피고가 근저당권이 설정된 이 사건 각 토지의 소유권을 취득한 자로서 이 사건 각 토지의 개량을 위하여 유익비를 지출하였다면 민법 제367조에 의하여 근저당권이 실행되는 경매절차의 매각대금에서 우선변제 받는 것은 별론으로 하고, 민법 제367조에 의하여 곧바로 피고가 경매절차 매수인인 원고 등에 대하여 비용상환청구권을 가진다거나 이를 피담보채권으로 하여 피고가 원고에게 대항 가능한 유치권을 갖는다고 볼 수 없다.

다. 그럼에도 원심은 판시와 같은 이유만으로 피고가 경매절차 매수인인 원고에게 대항 가능한 유치권을 취득한다고 판단하였으니, 이러한 원심판결에는 민법 제367조에 관한 법리를 오해한 잘못이 있다. 이를 지적하는 원고의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 한편 원고는 원심판결 중 원고 패소 부분 전부에 대하여 상고하였으나, 청구가 일부 기각된 부당이득반환청구 부분에 대하여는 상고장과 상고이유서에 구체적인 불복이유 기재가 없다.

4. 그러므로 나머지 상고이유에 대한 판단을 생략한 채 원심판결 중 이 사건 각 토지 인도청구 부분을 파기하고 이 부분 사건을 수원지방법원에 환송하며 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장	대법관	천대엽
	대법관	조재연
주 심	대법관	민유숙
	대법관	이동원