

대 법 원

제 3 부

판 결

사 건 2019다295278 건물인도 등  
원고, 상고인 주식회사 제이케이건설  
피고, 피상고인 피고 1 외 2인  
소송대리인 법무법인 신성 담당변호사 박영주 외 1인  
원 심 판 결 부산지방법원 2019. 11. 14. 선고 2019나46459 판결  
판 결 선 고 2023. 8. 31.

주 문

원심판결의 원고 패소 부분 중 부동산 인도청구 및 2018. 11. 28. 이후의 부당이득반환  
청구 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 부산지방법원에 환송한다.  
나머지 상고를 기각한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 이 사건 부동산에 관하여 2006. 2.경 주식회사 엔학개발(이하 '엔학개발'이라 한다) 앞으로 소유권보존등기가 마쳐졌고, 이후 소외 1, 소외 2, 소외 3 앞으로 차례로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 2013. 6. 28. 그 명의로 소유권이전등기를 마친 소외 3은 2018. 5. 21. 원고에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었고, 매매 당시 소외 3의 이 사건 부동산 소유기간에 발생한 부당이득반환채권도 원고에게 양도하였다.

다. 피고 1은 2006. 12.경부터 엔학개발에 대한 공사대금채권에 기한 유치권을 주장하면서 이 사건 부동산을 점유하다가 2007. 10. 4. 엔학개발의 승낙 없이 소외 4에게 이를 임대하였다.

라. 소외 4는 그 무렵부터 이 사건 부동산에 거주하다가 2012. 2. 3. 피고 1에게 이를 반환하였고, 피고 1은 그때부터 현재까지 이 사건 부동산에 거주하면서 이를 점유·사용하고 있으며, 피고 1의 아들과 며느리인 피고 2, 피고 3도 피고 1과 함께 이 사건 부동산에 거주하고 있다.

마. 원고는 피고들을 상대로, 피고들은 이 사건 부동산을 점유할 권원이 없으므로 그 소유자인 원고에게 이를 인도하고, 2013. 6. 28.부터 이 사건 부동산의 인도완료일까지의 차임 상당액을 부당이득으로 반환하라는 내용의 이 사건 청구를 하였다. 한편 원고는 이 사건 2018. 11. 27. 자 준비서면의 송달로써 피고 1의 무단 임대를 이유로 민법 제324조 제3항에 기한 유치권소멸청구권을 행사한다는 의사를 표시하였다.

## 2. 원심의 판단

원심은 다음과 같은 이유로 이 사건 부동산 인도청구를 일부 인용하고 부당이득반환청구를 받아들이지 않았다.

가. 피고 1의 무단 임대는 원고가 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하기 전에 있었으므로 원고가 이를 이유로 유치권소멸청구권을 행사할 수는 없다.

나. 피고의 유치권 항변이 인용되므로 인도청구에 대하여 상환이행판결을 하되, 이 사건 유치권의 피담보채권액 439,597,390원에서 기변제액 187,257,440원, 2007. 1. 1.부터 원심 변론종결일인 2019. 9. 5.까지의 기간 중 위 임대기간을 제외한 나머지 기간의 차임 상당액 47,172,700원은 피고의 과실수취권에 기하여 피담보채권에 우선변제충당 되었으므로 이를 공제하여야 한다.

다. 피고들이 이 사건 부동산에 거주하며 이를 사용하는 것은 유치권의 보존에 필요한 사용이므로 피고들에게 과실수취권이 인정되고, 그 사용이익을 피담보채권에 충당 하여도 피담보채권이 잔존하므로 원고에게 반환할 부당이득이 없다.

### 3. 대법원의 판단

가. 유치권은 점유하는 물건으로써 유치권자의 피담보채권에 대한 우선적 만족을 확보하여 주는 법정담보물권이다(민법 제320조 제1항, 상법 제58조). 한편 유치권자가 민법 제324조 제2항을 위반하여 유치물 소유자의 승낙 없이 유치물을 임대한 경우 유치물의 소유자는 이를 이유로 민법 제324조 제3항에 의하여 유치권의 소멸을 청구할 수 있다. 민법 제324조에서 정한 유치권소멸청구는 유치권자의 선량한 관리자의 주의의무 위반에 대한 제재로서 채무자 또는 유치물의 소유자를 보호하기 위한 규정이므로(대법원 2022. 6. 16. 선고 2018다301350 판결 참조), 특별한 사정이 없는 한 민법 제324조 제2항을 위반한 임대행위가 있는 뒤에 유치물의 소유권을 취득한 제3자도 유치권소멸청구를 할 수 있다.

나. 원심판결 이유를 이러한 법리에 비추어 살펴본다.

1) 피고 1은 소유자의 승낙 없이 이 사건 부동산을 소외 4에게 4년 4개월간 임대함으로써 민법 제324조 제2항 위반행위를 하였다. 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 원고는 2018. 11. 27. 자 준비서면의 송달로써 유치권소멸청구의 의사표시를 하였으므로 특별한 사정이 없는 한 피고 1의 유치권은 그때부터 소멸하였다. 따라서 위 준비서면이 피고들에게 송달되었음이 기록상 명백한 2018. 11. 28.부터는 피고들은 이 사건 부동산을 점유할 권원이 없으므로 원고에게 이 사건 부동산을 인도하여야 하고 피고들은 그 인도 완료일까지 이 사건 부동산을 점유·사용하여 얻은 차임 상당 이익을 부당이득으로 반환하여야 한다. 원고는 2013. 6. 28.부터 유치권이 소멸할 때까지 피고들의 이 사건 부동산 점유·사용으로 인한 이익도 부당이득으로 반환을 구하나, 이 기간 동안의 사용은 유치물의 보존에 필요한 사용으로 피고 1에게 민법 제323조의 과실수취권이 인정되고 이에 따라 피고 1이 그 사용이익 상당을 피담보채권 변제에 충당한 이상 원고는 부당이득 반환을 구할 수 없다.

2) 그럼에도 원심은 원고가 유치권소멸청구를 할 수 없고 피고 1이 여전히 이 사건 부동산의 유치권자라고 보아, 원고의 이 사건 부동산 인도청구에 대해서는 피고들이 원고로부터 원심이 인정한 피담보채권액을 지급받음과 동시에 이 사건 부동산을 인도하라는 상환이행을 명하였고, 원고의 부당이득반환청구는 모두 받아들이지 않았다. 이러한 원심의 판단에는 민법 제324조 제3항에서 정한 유치권소멸청구권에 관한 법리를 오해하여 필요한 심리를 다하지 않음으로써 판결에 영향을 미친 잘못이 있다.

#### 4. 결론

그러므로 인도청구 부분에 대한 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결의 원고 패소 부분 중 부동산 인도청구 및 2018. 11. 28. 이후의 부당이득반환청구 부

분을 파기하고 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하고, 나머지 상고를 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장      대법관      오석준

              대법관      안철상

주    심      대법관      노정희

              대법관      이흥구