

대 법 원

제 2 부

판 결

사 건	2025다213056 유채동산인도
원고, 피상고인	주식회사 ○○○ 소송대리인 법무법인(유한) 엘케이비평산 담당변호사 정봉기 외 1인
피고, 상고인	피고 소송대리인 법무법인 대건 담당변호사 한상준 외 1인
원 심 판 결	서울서부지방법원 2025. 5. 16. 선고 2024나41875 판결
판 결 선 고	2025. 10. 16.

주 문

원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울서부지방법원에 환송한다.

이 유

상고이유를 판단한다.

1. 사안의 개요

원심판결 이유 및 기록에 의하면 다음 사실을 알 수 있다.

가. 소외 1은 2010. 9. 10. 수산업협동조합중앙회에 소외 1이 소유하는 이 사건 부동산과 이 사건 부동산 내에 있는 이 사건 볼링장의 시설인 이 사건 기계 등에 관하여 「공장 및 광업재단 저당법」(이하 '공장저당법'이라 한다)에 의한 이 사건 근저당권설정 등기를 마쳐주었다.

나. 수산업협동조합중앙회의 신용사업 부문 업무를 승계한 수협은행의 신청에 의하여 2017. 12. 1. 이 사건 부동산과 이 사건 기계 등에 관한 임의경매(이하 '이 사건 경매'라 한다)개시결정이 내려졌고, 같은 날 그 등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 자신이 이 사건 근저당권설정등기 후 이 사건 경매개시결정 전인 2015. 10. 5. 소외 1로부터 이 사건 기계 등을 포함한 이 사건 볼링장 내 시설을 매수하여 그 소유권을 취득하였으므로 그 시설이 경매목적물에서 제외되어야 한다고 주장하며 경매개시결정에 대한 이의신청을 하였으나 기각되었다.

라. 소외 2, 소외 3은 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산 및 이 사건 기계 등을 매수하여 2021. 7. 9. 매각대금을 지급하였고, 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 그 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다. 피고는 2022. 4. 13. 소외 2, 소외 3으로부터 이 사건 볼링장과 이 사건 기계 등을 임차하여 이 사건 볼링장을 운영하고 있다.

마. 이 사건에서 원고는 자신이 이 사건 기계 등의 소유자임을 주장하면서 이 사건 기계 등을 점유하고 있는 피고에게 그 인도를 구하고 있다.

2. 제2 상고이유에 관하여

가. 원심의 판단

원심은, 다음과 같은 이유로 이 사건 기계 등에는 이 사건 근저당권의 효력이 미치지 않아 소외 2, 소외 3이 이 사건 기계 등의 소유권을 취득하지 않았다고 판단하였다.

1) 이 사건 부동산과 이 사건 기계 등은 공장저당법 제4조가 말하는 '공장에 속하는 건물 및 건물에 부가되어 이와 일체를 이루는 기계, 기구, 그 밖의 공장의 공용물'에 해당한다고 보기 어렵다. 따라서 이 사건 근저당권설정등기 중 이 사건 기계 등을 공장저당의 목적물로 한 부분은 무효이므로 이 사건 근저당권의 효력은 이 사건 기계 등에 미치지 않는다.

2) 피고는 이 사건 기계 등이 이 사건 부동산의 종물에 해당하므로 이 사건 근저당권의 효력이 이 사건 기계 등에도 미친다고 주장하나, 이 사건 기계 등이 이 사건 부동산의 상용에 공하기 위한 물건인지 의심스러울 뿐만 아니라 원고가 이 사건 경매절차가 개시된 2017. 12. 1. 전인 2015. 10. 5. 이 사건 기계 등을 매수하여 이 사건 부동산과 이 사건 기계 등의 소유자가 달라졌으므로, 이 사건 기계 등은 이 사건 부동산의 종물에 해당하지 않는다.

나. 대법원의 판단

원심의 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

1) 관련 법리

가) 저당권의 효력은 저당부동산의 종물에 미친다(민법 제358조 본문). 저당부동산의 종물은 민법 제100조가 규정하는 종물과 같은 의미로서, 어느 물건이 주된 물건의 종물이기 위해서는 그 물건이 주된 물건, 즉 주물의 상용에 이바지하는 관계에 있어야 한다. 이는 그 물건이 주물 그 자체의 경제적 효용을 다하게 하는 것을 의미하므로, 주물 자체의 효용과 관계없는 물건은 종물이라고 할 수 없다(대법원 1994. 6. 10. 선고

94다11606 판결, 대법원 2014. 5. 16. 선고 2013다14354 판결 등 참조).

나) 부동산의 종물은 주물의 처분에 따르므로 어느 부동산에 관한 저당권의 실행으로 개시된 경매절차에서 그 부동산을 매수하여 소유권을 취득한 자는 그 저당권의 효력이 미치는 종물의 소유권도 함께 취득한다. 이는 매수인의 소유권 취득 전이면서 저당권이 설정된 후에 그 종물의 소유권을 취득한 제3자가 있는 경우에도 마찬가지이다 (대법원 1993. 8. 13. 선고 92다43142 판결, 대법원 2005. 5. 13. 선고 2005다12230 판결 등 참조).

2) 구체적 판단

가) 원심판결 이유 및 기록에 의하여 인정되는 다음 사정을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 이 사건 기계 등은 이 사건 부동산이 볼링장으로서의 경제적 효용을 다할 수 있도록 하여 주는 필수적인 시설물로서 이 사건 부동산의 종물에 해당한다.

(1) 이 사건 볼링장이 위치한 이 사건 부동산과 이 사건 기계 등 볼링장 시설은 모두 소외 1의 소유였다.

(2) 이 사건 부동산은 공부상 용도가 운동시설 및 제2종근린생활시설, 생활편익시설로 되어 있고 현황도 운동시설이었다.

(3) 이 사건 근저당권 설정 당시 이 사건 부동산에서는 이 사건 기계 등으로 구성된 볼링장 시설이 갖추어진 이 사건 볼링장이 운영되고 있었다.

(4) 이 사건 기계 등은 우드 레인, 볼 배급 장비 기계, 스코어 시스템, 모니터, 케셀 정비 기계로서 이 사건 부동산 내에서 이 사건 볼링장을 운영하기 위한 필수적인 시설물에 해당한다. 이 사건 기계 등을 이 사건 부동산으로부터 분리할 경우 이 사건 부동산이 볼링장으로서 가지는 효용가치가 현저히 감소될 것으로 예상된다.

나) 이 사건 부동산과 이 사건 기계 등이 공장저당법 제4조의 대상에 해당하지 않아 공장저당법에 의한 이 사건 근저당권의 효력이 이 사건 기계 등에 미치지 않더라도, 민법에 의한 일반 근저당권으로서의 효력은 이 사건 부동산에 미친다. 이 사건 부동산에 관한 이 사건 근저당권의 효력은 이 사건 부동산의 종물인 이 사건 기계 등에도 미친다. 그러므로 이 사건 근저당권에 따른 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산을 매수하여 그 소유권을 취득한 소외 2, 소외 3은 종물인 이 사건 기계 등의 소유권도 취득한다.

다) 원심이 인정하듯이 설령 원고가 이 사건 근저당권 설정 후 소외 1로부터 이 사건 기계 등을 매수하여 그 소유권을 취득하였더라도, 그 이후 이루어진 이 사건 경매절차에서 소외 2, 소외 3이 이 사건 부동산과 함께 이 사건 기계 등의 소유권을 취득한 이상, 원고는 자신이 소유자임을 내세워 피고를 상대로 이 사건 기계 등의 인도를 구할 수 없다.

라) 그럼에도 원심은 이와 달리 이 사건 기계 등이 이 사건 부동산의 종물에 해당하지 않아 이 사건 근저당권의 효력이 미치지 않았다는 등의 이유로 소외 2, 소외 3이 이 사건 기계 등의 소유권을 취득하지 않았다고 보았다. 이러한 원심의 판단에는 종물과 저당권의 효력 범위 등에 관한 법리를 오해하는 등으로 판결 결과에 영향을 미친 잘못이 있다.

3. 결론

그러므로 나머지 상고이유에 관한 판단을 생략한 채 원심판결 중 피고 패소 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

재판장 대법관 박영재

 대법관 오경미

주 심 대법관 권영준

 대법관 엄상필