

변제기 유예로 유치권 소멸됐지만 점유 계속 중 경매개시결정 되고 이후 변제기 재차 도래해 유치권 성립요건 다시 충족된 경우

-“집행절차의 법적 안정성 등 해치지 않는다면 그 유치권으로 경매절차 매수인에게 대항할 수 있다”



대법원 민사1부(주심 오경미 대법관), 2021
다253710(2022년 12월 29일 판결)

[판결 결과]

A 씨가 B 사를 상대로 낸 건물인도 소송에서 원고승소 판결한 원심을 파기하고 사건을 서울중앙지법으로 환송.

[쟁 점]

유치권자가 변제기를 유예해줘 유치권을 상실했으나 점유를 계속하던 중 경매개시결정이 되었고 그 후 다시 변제기가 도래해 유치권의 성립 요건을 충족하게 된 경우 그 유치권으로 경매절차의 매수인에게 대항할 수 있는지.

[사실관계와 1,2심]

인테리어 공사를 마친 B 사는 경매개시결정이 있기 전인 2010년 8월 경부터 한 구분건물 출입구에 유치권 행사 및 점유 사실에 대한 안

[대법원 판결]

경매개시결정 전에 성립된 유치권이 변제기 유예로 소멸됐지만 점유를 계속하던 중 경매개시결정이 되고 이후 변제기가 재차 도래해 유치권의 성립 요건을 다시 충족하게 된 경우, 유치권의 행사를 허용하더라도 경매절차의 이해관계인에게 예상하지 못한 손해를 주지 않고 집행절차의 법적 안정성을 해치지 않아 유치권의 행사를 제한할 필요가 없다면 그 유치권으로 경매절차의 매수인에게 대항할 수 있다는 대법원 판단.

내문을 부착하고 시정장치를 한 후 점유를 시작했다. B 사와 채무자는 2010년 8월 6일 B 사의 공사대금채권의 변제기를 2010년 9월 6일로 유예했다. 해당 구분건물에 대해 경매개시결정등기가 2010년 8월 24일 마쳐진 해당 경매절차에서 B 사는 유치권 신고를 하고 계속해 구분건물을 점유하고 있고 현황조사보고서에도 B 사가 유치권을 행사하며 부동산을 점유하고 있다고 기재돼 있었다. 근저당권자들이 B 사를 상대로 제기한 유치권부존재 확인의 소에서 유치권이 존재한다는 판결이 확정됐고 그 후 진행된 매각절차에서 A 씨가 해당 구분건물의 소유권을 취득했다. A 씨는 유치권 행사 목적으로 구분건물을 계속 점유하고 있는 B 사를 상대로 구분건물의 인도와 부당이득반환을 구하는 소송을 냈다. 1심은 원고일부승소, 2심은 원고승소 판결했다.

[대법원 판단(요지)]

“B 사가 경매개시결정 전후로 계속해 경매 목적물을 점유해 온 이 사건에서 B 사의 공사대금채권의 변제기가 변제기 유예 이전에 이미 도래해 B 사가 경매개시결정등기 전에 유치권을 취득했을 경우 경매개시결정 이후 변제기가 재차 도래함으로써 B 사가 다시 유치권을 취득했다고 볼 여지가 있고, 경매개시결정 전후로 유치권자가 부동산을 계속 점유하면서 집행법원에 유치권을 신고했고 현황조사보고서에 이러한 사정이 기재되기도 했을 뿐 아니라 유치권의 존재를 확인하는 판결까지 확정돼 매수인 등이 유치권이 존재한다는 점을 알고 있었던 것으로 보이고 달리 거래당사자가 유치권을 자신의 이익을 위해 고의로

작출했다는 사정을 찾아볼 수 없다. 그렇다면 이 사건에서는 유치권의 행사를 허용하더라도 경매절차의 이해관계인에게 예상하지 못한 손해를 주지 않고 집행절차의 법적 안정성을 해치지 않아 유치권의 행사를 제한할 필요가 없으므로 B 사는 경매절차의 매수인인 A 씨에게 유치권을 주장할 수 있다고 봄이 타당하다.”

[대법원 관계자]

“대법원은 집행절차의 법적 안정성을 보장할 목적으로 부동산에 관해 경매개시결정등기가 된 뒤에 비로소 부동산의 점유를 이전받거나 피담보채권이 발생하여 유치권을 취득한 경우에는 경매절차의 매수인에 대해 유치권을 행사할 수 없다고 보고 있다. 그런데 유치권을 보유하고 있던 자가 점유를 계속하며 변제기만 유예해준 상태에서 변제기가 재차 도래하기 전에 경매개시결정등기가 된 경우에 그 후 변제기가 도래함으로써 다시 취득한 유치권으로도 경매절차의 매수인에 대항할 수 없는 것인지가 문제되었다. 대법원은 이 사건과 같은 경우에는 경매개시결정 이후 변제기가 재차 도래함으로써 다시 취득한 유치권의 행사를 허용하더라도 경매절차의 이해관계인에게 예상하지 못한 손해를 주지 않고 집행절차의 법적 안정성을 해치지 않아 유치권의 행사를 제한할 필요가 없으므로 그 유치권으로 경매절차의 매수인에게 대항할 수 있다는 점을 명확히 했다.”

(출처/법률신문)