

# 공사비 유형의 유치권 소송에 대한 중·소기업 건설업체 사례분석

## Case Study of Small and Medium-Sized Construction Firms on the Cost Type Lien Suits

윤 하 정\*                      김 주 형\*\*                      김 재 준\*\*\*  
Yun, Ha-Jung                      Kim, Ju-Hyung                      Kim, Jae-Jun

### Abstract

Mainly in construction liens to four contractors do not receive your order is caused by construction. This construction does not receive construction compunction to protect the contractor, I guess. On the other hand, the medium and small construction companies and contractors that could threaten the order four can be a problem. In this study, small construction companies to the lien of the lien claim on the issue of case studies have looked for the study. Small construction companies, in your case through the litigation between the lien of the lien litigation perspective, the cause of four orders after the analysis step by step construction was listed in chronological order. Identifying problem was the result of a lien. This study to previous studies regarding the lien on the issue through case studies of one kind of lien was derived for the problem. A follow-up studies and more case studies and interviews are considered necessary in the study.

키 워 드 : 유치권, 중·소기업 건설업체  
Keywords : lien, small and medium-sized construction firms

## 1. 서 론

### 1.1 연구의 목적

현재 우리나라 민법은 제 2편 제 7장에서 총 9개의 조문(제 320조 내지 328조)을 두어 유치권에 관하여 규정하고 있고 민사집행법은 제 3편에서 단 1개의 조문(제274조)을 두어 유치권에 의한 경매와 민법, 상법, 그 밖의 법률이 정하는 경매에 관하여 규정하고 있으며 민법규정은 1958년 제정 이후 유치권규정은 한 번도 개정되지 않았다. 그러므로 학설과 판례가 중요한 해석기준이 됨에도 사례가 많지 않아 정립되지 못하다가 2007년 7월 1일 이후 민사집행법시행으로 경매가 활성화 되면서 유치권 문제가 본격 거론이 되었다.<sup>1)</sup>

건설에서의 유치권은 주로 시공사가 발주사에게 받지 못하는 공사비가 원인이 된다. 이는 공사를 하고도 공사비를 받지 못하는 시공사를 보호하기 위한 것 같지만 다른 한편으로 중·소기업 건설업체에서는 시공사가 발주사를 위협할 수 있는 문제점이 될 수 있다. 따라서 본 논문에서는 중·소기업 건설업체의 유치권 소송 사례분석으로 유치권의 문제점에 대해 연구하는 것을 목적으로 한다.

### 1.2 연구의 방법 및 범위

유치권 유형은 토지와 건물에 관해 생기는 것으로 나뉜다. 여기서 건물에 관해 생기는 것이 공사비 유형이고 이 외에는 부동산의 토지와 관련된 유형들이 있다. 본 논문은 건설에서의 유치권을 연구하기 위해 공사비유형의 유치권과 현재 유치권으로 소송 중인 중·소기업 건설업체를 대상으로 연구하겠다.

본 논문은 사례분석으로 유치권에 대한 발주사관점의 유치권 소송 발생 원인에 대해 원인분석을 하고자 한다.

## 2. 사례 분석

### 2.1 유치권 소송의 발주사 및 시공사

#### 2.1.1 발주사

발주사는 건설업 및 백화점, 도소매 판매점을 사업목적으로 하는 회사이며 유치권건물 대지의 소유주인 시장조합으로부터 토지 사용승낙을 받아 A건물 을 신축하려는 건축주이다.

#### 2.1.2 시공사

시공사는 부동산 매매 및 임대 분양을 전문으로 하는 부동산개발업면허를 보유한 건설업체이며 신축공사를 대물공사조건에 합

\* 한양대학교 건축환경공학과 석사과정  
\*\* 한양대학교 건축공학과 교수, 교신저자  
(kcr97jhk@hanyang.ac.kr)  
\*\*\* 한양대학교 건축공학과 정교수

의하여 공사를 수주한 시공업체이다.

### 2.2 유치권 소송사례 현황

유치권 행사 중인 건물(이하 신축건물)은 5층높이의 건물로 발주사는 시장조합의 토지제공으로 시공사를 선정하여 건축시공을 하였다. 계약은 대물공사로 하였고 시공사는 대물을 받았을 시 임대수익을 위해 등록되어있는 건물용도변경을 요청하였다. 또한 공정률 70%달성 시 시공사는 공사비 대물인 A건물에 미리 임대계약을 함으로써 임대수익을 가져가겠다고 요구하였다. 공정률 70%가 되었을 때 발주사는 용도변경을 신청하였으나 시공사의 건축물 용도변경금지 가치분 신청으로 건물용도변경이 불가능하게 되었고 결국 임대를 줄 수 없어 시공사의 계약요구사항을 들어주지 못하게 되었다. 신축건물의 공정률이 90%가 되었을 때 시공사는 발주자에게 현금을 요구하였으나 발주사는 거절하였다. 시공사는 발주사에게 유치권을 행사하겠다고 협박한 사실이 있으며 발주사와 시공사간의 유치권 소송은 2011년 12월 완료예정이다.

### 3. 유치권 소송발생 원인

#### 3.1 유치권 사례 소송발생 원인분석

아래 표 1은 발주사와 시공사간의 계약단계부터의 발생문제원인 및 그에 따른 결과를 보여준다. 대물계약에 따라 시공사는 모든 공사비를 부담하기로 되어있었으나 시공비의 부담으로 시공사는 건물완공 전 건물을 임대하여 그 수익으로 시공비보충을 계획했었고 이를 위해 발주사는 건물용도변경을 하려하였다. 그러나 시공사의 방해로 인해 임대계약이 지연되었다. 시공사는 A건물 임대계약이 완료된 후 임대보증금의 71%를 요구하여 받아갔다. 그 후 시공사는 발주사에게 공사비를 현금으로 지급해줄 것을 요구하였고 시공사는 마지막으로 유치권 행사를 하여 발주사에게 업무방해, 공기지연, 현금요구협박 등의 피해를 주었다.

계약은 대물공사계약이었는데 시공단계 마지막으로 보면 유치권을 행사하면서 공사비 현금지급을 청구하며 소송을 했다는 것을 알 수 있다. 이는 유치권이 계약을 하였음에도 불구하고 시공사의 방해로 계약 이행이 잘 되지 않았다고 하여 계약이 무효가 될 수 있다는 것과 현금지급을 하지 않으면 유치권을 행사하겠다는 협박의 도구가 될 수 있다는 것 그리고 유치권 행사의 하면서 건물을 점유하여 임대 중인 임대인 또한 피해를 봤다는 것의 문제점들이 나온다.

표 1. 유치권 소송 발생원인 및 결과 표

	시공 단계별 발생된 문제원인	결과
계약 단계	대물공사	A건물을 증별로 소유권 배분
	공정률 70% 이상 일 때 건물용도변경사항	시공사는 A건물의 용도불법으로 용도변경금지민원 접수
	공정률 70% 일 때 대물로 받을 층의 임대계약 및 임대료를 요구	발주사는 시공사의 업무방해로 용도변경을 못하여 임대계약이 지연
시공 단계	도면과 다른 시공으로 인한 공사비 증가	시공사는 추가공사비를 발주사에 청구
	건물용도변경 불가	발주사는 시공사의 업무방해로 용도변경을 못하여 임대계약 지연
	공정률 70% 일 때 임대계약	건물임대계약이 되었고 시공사는 임대계약자의 보증금 중 71%를 받음
	공정률 90% 일 때 공사 중단	시공사는 공사비를 현금으로 요구
	유치권 행사	공사비 현금지급 청구 소송

### 4. 결 론

중·소기업 건설업체간의 유치권 소송 중인 사례를 통하여 발주사관점의 유치권소송발생 원인분석을 해보았다. 원인분석은 시공 단계별 시간순서대로 나열하였다. 그 결과 유치권의 문제점이 도출되었다. 첫째, 유치권은 시공계약보다 우선시 된다는 것. 둘째, 시공사에게 건물의 권리를 부임함으로 발주사에게 위협이 될 수 있다는 것이다.

본 연구는 유치권 문제점에 관한 선행연구로 한가지의 사례분석을 통하여 유치권 문제점에 대해 도출하였다. 추후 연구로는 더 많은 사례분석과 인터뷰 등이 연구에 필요할 것으로 판단된다.

### 참 고 문 헌

1. 김병섭, 부동산 경매절차에서 유치권 연구, 대구대학교 행정대학원, 석사학위논문, 2007.6
2. 유치권의 유형과 해결방법 사례, blog.naver.com/wrhappyer/90946152
3. 법제처, http://www.moleg.go.kr