



건설관련 법률상담

곽동우 법무법인(유) 화우 변호사

하수급인이나 자재납품업자가 유치권을 행사할 수 있는지



〈사례〉 A사는 B사에게 다세대주택 12세대를 신축하는 공사를 도급주었고, B사는 C사에게 그중 골조공사를 하도급주었다. C사는 골조공사를 완료하고 공사대금을 청구하였으나 B사는 위 다세대주택이 분양되어야 자신도 공사대금을 받기로 하겠다고 하면서 연기를 요청하였다. 이에 C사는 다세대주택의 준공후 45일 이내에 공사대금을 받기로 연기하고 기다렸는데, 이 다세대주택이 준공후에도 분양이 되지 않아 공사대금을 받지 못하였다. 그러자 B사는 자신이 분양하기로 한 다세대주택 8세대 중 5세대를 C사에 담보조로 점유를 이전하였다. 그후 위 다세대주택에 대하여 경매가 개시되었는데, C사는 점유 중인 5세대에 대하여 유치권주장을 하였다. 이런 경우 하수급인인 C사의 유치권주장은 유효한지?



〈해설〉 본 사례는 유치권 중에서도 하수급인이 유치권을 행사할 수 있는지에

관한 사례이다. 일반적으로 건물공사의 수급인은 그 공사대금을 지급받지 못한 경우 그 공사한 건물을 점유하고 있다면 그 건물에 대하여 유치권을 행사할 수 있다. 유치권을 가지게 되면 자신의 채권을 변제받기 전에는 누구에게도 그 건물을 이전하지 않아도 되는 효력이 생긴다. 따라서 건물의 소유자나 건물을 경락받은 자라도 유치권자에게 그의 채권을 변제해야만 그 건물을 인도받을 수 있기 때문에 유치권자는 사실상 자신의 채권을 최우선적으로 변제받을 수 있는 기회를 가지게 된다.

이와 같이 건물건축공사의 수급인이 유치권을 가지는 데에 대하여는 아무런 문제가 없는데, 그 수급인으로부터 공사 중 일부를 하도급 받은 하수급인도 건물에 대하여 유치권을 가질 수 있는가는 다소 어려운 문제이다.

하수급인이 수급인과는 별도로 유치권을 가질 수 있는지에 대해서는 견해가 갈라져 있어서, 이를 부정하는 견해도 있고, 이를 긍정하는 견해도 있다. 우리 대법원 판례는 이를 부정하지는 않고 긍정하는 입장에 있는 것으로 보인다.

본 사례에서 보면 C사는 건물의 골조공사를 완료하였고 그 단계에서 공사대금채권의 변제기가 도래했으므로 그 골조공사부분이 독립한 건물로 평가될 수 있다면 그 단계에서 유치권을 행사할 수 있을 것이다(골조공사부분이 독립한 건물로 평가되어야 한다는 이유는 그것이 독립한 건물로 평가되지 못하면 토지의 부속물이 되어 독립한 물건이 되지 못하고, 따라서 유치권을 행사할 대상이 없기 때문이다).

그런데 통상 공사 중 일부를 하도급받은 하수급인이 그 단계에서 벌써 유치권을 행사하는 경우는 드물 것이다. 사례에서도 C사는 일단 골조공사를 완료한 부분을 B사에게 인도하였고, B사는 그후의 공사를 진행하여 다세대주택을 준공하였다. 그후에 B사가 계속 하도급대금을 지불하지 못하자 자신이 분양하기로 한 8세대 중 5세대를 C사에게 담보로 점유이전한 것인데, 유치권이 발생하려면 우선 채권자의 채권이 그 점유하는 물건에 관하여 발생한 것이어야 한다(민법 제320조). 이를 채권과 목적물 간에 견련관계가 있어야 한다고도 표현한다. 이러한 견련관계가 있는 채권을 위하여만 유치권을 인정하여야 공평하다는 생각이 그 배경에 존재한다.

따라서 C사의 골조공사대금채권이 이 5세대의 다세대주택에 관하여 발생한 채권으로 볼 수 있느냐가 우선 문제인데, 이점에 관하여는 골조공사부분과 준공된 다세대주택은 서로 다른 물건이어서 유치권이 발생할 수 없다고 보는 견해도 있으나, 골조공사부분이 완성된 다세대주택에 포함되어 있다는 점을 중시하면 그 골조공사대금채권도 이 다세대주택에 관하여 발생한 채권으로 볼 수 있을 것이다. 대법원 판례도 이를 인정한다.

다음으로 유치권이 발생하려면 유치권자가 물건을 점유함에 있어서 불법행위에 의하여서는 아니되는데, 만약 본 사례에서 C사가 자신의 공사대금을 받지 못한다고 하여 B사가 점유하는 다세대주택을 강제로 점유하기 시작했다면 유치권이 발생하지는 못할 것이다. 그런데 본 사례에서는 C사가 B사의 의사에 기하여 그 점유를 이전받았으니 이런 경우에는 C사가 하수급인으로서 독자적인 유치권을 가질 수 있다고 본다. 다른 한편 법원은 이런 경우 C사가 수급인인 B사가 가지는 유치권을 원용하여 주장할

여지도 있다고 한다(대법원 2007마128).

결론적으로 본 사례에서 C사는 5세대의 다세대주택에 대하여 하수급인으로서 독자적인 유치권을 주장할 수 있고, 다른 한편으로는 수급인인 B사가 가지는 유치권을 원용하여 행사할 여지도 있다.

이와 같이 본 사례에서는 하수급인이 독자적인 유치권을 가질 수 있다고 법원의 결론이 낮지만, 일반적으로 하수급인이 항상 독자적인 유치권을 가지는지에 대하여는 아직 사례도 적고 반대견해도 다수 있으므로 향후에 그 점에 관한 법원의 입장을 주시할 필요가 있겠다.

다만, 주의해야 할 것은 일반적으로 공사현장에 건축자재를 납품하기만 한 업자는 그 건물에 대하여 유치권을 가지기 어렵다는 점이다. 즉 건물공사현장에 시멘트, 모래 등 건축자재를 납품한 업자가 시공사로부터 대금을 지급받지 못하자 추후 완성된 건물의 일부를 점유하고 유치권을 주장한 사례가 있었는데, 그 사례에서는 건축자재를 납품하여 그 자재가 사용되어 건물이 지어졌다고 하더라도, 자재 납품업자가 가지는 채권은 시공사에 대한 자재 매매대금채권일 뿐이고, 그것은 그 건물에 관하여 생긴 채권은 아니므로, 그 건물에 대하여 유치권을 가질 수 없는 것이다(대법원 2011다96208). 즉 채권과 목적물 사이의 견련관계가 부정된 것이다.

이와 같이 건축현장의 하수급인 또는 자재납품업자가 지어진 건물에 대하여 독자적인 유치권을 가지는지 하는 문제는 그 사람의 채권이 그 건물에 관하여 생긴 채권으로 볼 수 있는지(채권과 목적물 사이에 견련관계가 있는지)를 잘 따져보아야 하는 문제이므로, 구체적인 경우의 발생시 제반사정을 잘 검토하고 대처할 필요가 있겠다. ●