

판례로 본 건설분쟁

자료제공 『알기쉬운건설분쟁사례해설집』 건설경제신문사

유치권

쟁점	공사대금을 받지 못하여 유치권을 행사하려고 하는데, 채무자 소유의 물건에 대해서만 행사할 수 있는가?
판단	채무자 소유의 물건이 아니더라도 받고자 하는 채권이 그 물건과 관련해서 생긴 것이면 된다.

[유치권의 의의]

공사대금을 확보하기 위해서 수급인이 행사할 수 있는 유력한 권리 중 하나가 유치권이다. 유치권은 법률상 당연히 성립하는 법정담보물권으로서 당사자 사이에 합의를 요하는 것도 아니고, 점유만으로 성립하기 때문에 등기와 같은 별도의 조치를 취할 필요도 없다.

유치권이란 타인의 물건을 점유하는 자가 그 물건에 관하여 생긴 채권을 변제받을 때까지 그 물건을 넘겨주지 않고 점유를 계속하여 유치할 권리를 말하는 것이다 (민법 제320조).

[유치권의 성립]

유치권을 행사하기 위해서는 채권이 변제기에 있어야 한다. 유치권은 그 목적물에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에 성립하는 것이므로 아직 변제기에 이르지 아니한 채권에 기하여 유치권을 행사할 수는 없다(대

법원 2005다41740 판결). 공사대금채권의 변제기는 다른 약정이 없으면 공사완공시 또는 공사를 완료한 목적물 인도시이다. 따라서 공사를 완료한 뒤에도 대금을 받지 못하는 경우라면 당연히 채권이 변제기에 있기 때문에 유치권을 행사할 수 있지만, 만약에 공사대금채권의 변제기를 유예해주었다면 유예기간이 끝날 때까지는 유치권을 성립할 수 없다.

유치권은 점유하는 물건에 관한 채권을 가지고 있을 때 성립한다. 이른바 견련성이라는 것인데, 유치권을 행사하는 채권이 유치권을 행사하는 목적물에서 발생했어야 한다는 것이다. 수급인은 직접 공사한 목적물에서 생긴 공사대금 채권을 가지고 있으므로 유치권을 행사할 수 있다.

유치권은 물건을 점유하고 있기 때문에 주어지는 권리이다. 따라서 반드시 물건을 점유하고 있어야 하며, 물건의 점유를 상실하면 유치권도 소멸하게 된다(민법 제328조). 유치권자 자신이 직접 점유하여야 하는 것은 아니며 간접점유라도 무방하다. 점유가 있느냐 여부는 유치권의 성립과 직결되는 중요한 문제인데, 유치권을 주장하는 자가 유치권을 행사하고 있다는 표시를 하고, 유치권의 목적물에 대한 입출입을 통제하는 등의 조치를 하고 있다면, 점유를 하고 있는 것으로 인정받을 수 있을 것이다.

유치권의 성립에는 점유가 필수적이지만, 점유가 불법행위로 인한 경우에는 유치권이 성립하지 않는다(민법 제320조 제2항). 그러므로 수급인이 시공한 건물의 점유를 일단 도급인에게 넘겼다가 불법적으로 점유를 취득했다면 유치권을 주장하지 못한다.

유치권의 대상은 타인의 물건이면 되고, 반드시 채무자의 소유여야 하는 것은 아니다. 따라서 채무자가 소유권을 타인에게 넘기더라도 유치권의 행사에는 지장이 없다. 또한 하수급인이 하도급대금을 받을 때까지 채무자(원수급인)가 아닌 제3자(도급인) 소유인 공사 목적물을 점유하고 유치권을 행사할 수 있다.

[유치권의 효력]

유치권의 효과는 무엇인가? 변제를 받을 때까지 물건을 점유하고 넘겨주지 않는 것이다. 즉 유치할 수 있는 권능인 것이다. 만약 유치권을 행사하고 있는 목적물에 대하여 강제집행이 진행되더라도 유치권자는 집행관에게까지 인도를 거절하고 끝까지 유치할 권능을 가지고 있다. 경매가 진행되어 소유자가 바뀌더라도 채권을 변제받을 때까지는 계속해서 인도를 거절하고 유치할 수 있다. 이러한 권능이 있기 때문에 유치권자는 사실상 우선변제를 받게 된다. 유치물에 대한 경매청구권도 인정된다.

그렇기 때문에 유치권은 수급인에게 공사대금을 확보해주는 아주 유력한 무기가 될 수 있다.

[유치권의 불가분성]

유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 권리를 행사할 수 있다(민법 제321조). 따라서 유치권자는 채무를 일부 변제받더라도 점유하고 있는 물건의 일부에 대한 점유를 풀 필요가 없고, 종전과 마찬가지로 전부에 대하여 그대로 유치권을 행사할 수 있다.

[유치권 포기 특약]

그렇지만 이러한 유치권을 행사하지 못하는 경우가 있다. 만약 당사자 사이에 유치권을 포기하기로 특약을 맺었다면 수급인은 유치권을 행사할 수 없게 된다. 유치권 포기의 특약은 유치권이 발생한 뒤에는 물론이고 유치권이 성립하기 이전에도 가능하다. 따라서 사전에 유치권포기의 특약이 있다면 유치권을 행사할 수 없게 된다는 점을 유의해야 한다.

[유치권의 소멸]

그렇다면 유치권은 언제 소멸하는가? 점유를 상실하면 유치권도 행사할 수 없다는 것은 유치권의 속성상 당연하다. 또한 유치권이 담보하는 채권이 없어지면 유치권이 없어지는 것도 당연하다.

이와 관련해서 주의할 것이 한 가지 있다. 유치권을 행사하더라도 채권의 소멸시효가 중단되는 것은 아니다(민법 제326조). 공사대금채권의 소멸시효를 중단하기 위한 소송의 제기나 가압류 등을 하지 않은 채 막연히 유치권만 행사하고 있다가는 3년의 공사대금채권의 소멸시효를 경과할 수도 있으므로 주의해야 하는 것이다. 채권의 소멸시효가 경과하면 유치권도 소멸하게 된다.

[담보제공에 의한 유치권의 소멸]

채무자가 유치권을 소멸시킬 수 있는 방법도 있다. 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있는 것이다(민법 제327조). 본래 채권이 액수가 많건 적건 채권자는 유치권을 행사할 수 있다. 공사도급계약금 10억원 사당을 투입한 공사에서 미수 공사금이 1,000만원에 불과해도 유치권을 행사할 수 있다. 이와 같은 경우에는 건물의 소유자 입장에서 다른 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있는 것이다.

도급인의 채무인수

쟁점	도급인이 하수급인에 대한 수급인의 하도급공사대금채무를 인수하였다면 도급인은 수급인에 대한 공사대금채무를 면하는가?
판단	도급인이 하수급인에게 하도급공사대금을 실제 변제할 때까지 수급인에 대한 공사대금채무도 존속한다.

[변존적 채무인수]

도급인과 수급인 사이에 수급인이 하수급인이나 기타 채권자에게 부담하는 채무를 변제하여 주기로 하는 약정은 도급인에 의한 채무인수인 경우가 많다.

채무인수에는 구채무자가 채무에서 벗어나게 되는 면책적 채무인수와 구채무자의 채무가 신채무자의 채무와 병존하는 병존적 채무인수가 있다. 대법원 판례는 면책적 채무인수인지 병존적 채무인수인지 불분명할 때에는 병존적 채무인수로 보아야 한다고 본다(대법원 2002다36228 판결).

도급인이 수급인의 하수급인에 대한 하도급공사대금채무를 인수하였더라도 일반적으로 병존적 채무인수이기 때문에 수급인의 하수급인에 대한 하도급공사대금채무는 그대로 존속하게 된다.

[판례]

“공사도급계약을 해지하면서 그동안의 기성고액을 수급인이 모두 수령한 것으로 하고, 그 대신 도급인이 수급인의 하수급인들에 대한 채무를 직접 지급하기로 정산합의를 한 경우, 당사자의 의사는 정산업의 시점에서 확정적으로 수급인의 기성금청구채권 포기의 효력이 생기도록 하고, 다만, 도급인이 하수급인들에 대한 채무·이행을 하지 아니하는 것을 해제조건으로 하였다고 보는 것이 합당하다 할 것이므로, 일단 정산합의 시점부터 권리포기의 효과는 발생하였다고 봄이 상당하다.” (대법원 2000다61435 판결)

건설관련 법률상담 사례

자료제공 권진웅 대한설비건설협회 서울특별시회 고문변호사

다른 법률적인 문제는 발생하지 않는다.

산재 손해배상청구소송에 대한 대응방안

❶ 산재사고로 부상을 당하여 장애보상을 받은 근로자가 손해배상청구소송을 제기하여 왔는데, 이에 대한 대응방안은?

Ⓐ 장애 보상을 받았다고 하더라도 당해 산재사고로 인하여 근로자가 입은 손해가 완전히 보전되지 아니하였다면, 별도로 고용주를 상대로 불법행위에 대한 손해배상청구가 가능하다.

손해배상소송의 절차는 근로자의 부상 정도에 따라 최종적인 노동능력상실율이 결정되고, 이에 따른 일실수입액이 확정되며, 사고발생에 있어 근로자의 과실이 있을 경우 과실상계를 하게 되며, 최종적으로 장애보상금 등 사고로 인하여 받은 금액에 대한 손익상계를 하게 된다.

따라서 고용주로서는 사고발생 경위를 자세히 밝혀 근로자의 과실이 클 경우 이를 집중적으로 입증하여야 한다.

대물지급에 대한 무효화 가능 여부

❶ 하도급 계약을 체결하면서 공사대금의 일부를 아파트로 대물지급 받기로 약정하였는데, 이를 무효화할 수 있는지?

Ⓐ 하도급거래공정화에관한법률 제17조는 '원사업자는 수급사업자의 의사에 반하여 하도급대금을 물품으로 지급하여서는 아니된다'

채권양도와 채권압류통지서의 효력관계

❶ 채권양도와 세무서의 채권압류통지는 어떤 효력관계가 있는지?

Ⓐ 채권양도는 확정일자가 있는 채권양도통지서가 제3채무자에게 도달된 때에 그 효력이 발생하는 것이고, 세무서장의 채권압류 또한 제3채무자에게 도달된 때에 그 효력이 발생한다. 따라서 이미 채권양도가 완료되어 채권양도인의 채권이 채권양수인의 채권으로 전환된 이상, 그 후에 채권양도인의 채권이 잔존하고 있는 것으로 오인하여 세무서장의 채권압류가 이루어졌다고 하더라도 그 채권압류는 효력이 없게 된다.

채권양수인이 소송을 통하여 양수금 청구소송에 이른 사건에서는 일단 그간의 경위를 설명하는 내용의 답변서를 법원에 제출하고, 세무서장에 다하여 소송고지를 통하여 위양수금 청구소송이 제기되었음을 통보한다면, 그 판결에 따라 양수인에게 채권을 변제하여도

고 규정하고 있다. 그러나 하도급거래공정화에 관한 법률은 위 조항에 위반된 하도급계약의 효력에 관하여 별도 규정을 두고 있지 않으므로, 위 조항은 그에 위반한 원사업자와 수급사업자간의 계약의 사법상의 효력을 부인하는 것으로 해석할 수는 없으며, 대법원 20030516선고 2001다27470 판결도 같은 취지로 판시하였다.

더욱이 이 사건의 경우 전체 하도급공사대금이 15억원 가량인데, 그 중 3억 5,000만원 가량을 준공 후 대물로 지급하기로 공사도급계약 당시 계약서에 명기한 것으로, 그 약정이 수급사업자의 의사에 반하는 경우로 보기도 어려우므로 이를 무효화하기는 어렵다.

재하도급시 재하수급인의 사망으로 계약이행이 불가능한 경우

Q 하도급이 금지되어 있는 재하도급을 시행하였는데, 재하수급인의 사망으로 계약이행이 불가능하게 된 경우 재하수급인이 제출한 계약이행보증증권에 따라 보증보험회사를 상대로 계약불이행에 따른 보험금 청구가 가능한지?

A 건설산업기본법 상 재하도급이 금지되는 경우라 하더라도 재하도급인과 재하수급인 사이의 재하도급계약의 사법상의 효력은 영향이 없다. 따라서 재하수급인이 계약이행을 할 수 없게 된 경우 재하도급인은 보증보험회사를 상대로 계약이행보증증권에 따른 계약불이행 보험금의 청구가 가능하다.

공동도급시, 다른 한 쪽이 법정관리에 들어갔다면?

Q 하도급계약에 있어 도급인이 2명이고 도급인 간의 도급비율이 정해져 있는데, 다른 한 명의 회사가 법정관리에 들어간 경우 다른 도급인을 상대로 공사대금의 청구가 가능한지?

A 하도급계약에 있어 도급인이 2명이고 계약서에 도급인 간의 도급비율이 정해져 있는 경우라면, 수급인은 도급인들 각자에 대하여 그 정해진 비율에 따른 공사대금의 지급청구가 가능하고, 이는 도급인 중 1명이 법정관리에 들어갔다 하더라도 달라지지 않는다.

채권압류 및 추심명령을 받았을 경우?

Q 법원으로부터 제3채무자로서 채권압류 및 추심명령을 받았을 경우 이를 지급하여야 하는 시점과 지연이자의 부과 여부는?

A 제3채무자가 채무자에게 지급할 채권의 지급시기가 이미 도래한 경우라면 채권압류 및 추심명령이 제3채무자에게 송달된 시점에 그 채권자에 대한 채무의 지급시기가 도래하였다고 볼 것이다.

따라서 이 경우에는 원칙적으로 추심명령이 제3채무자에게 송달된 시점 이후 지연이자가 발생된다. 다만, 추심명령이 이루어진 채권이 조건부채권(반대급부를 포함함)이거나 아직 기한이 도래되지 아니한 채무라면, 그 조건 또는 기한에 따르게 된다. 