

July 28, 2015

터파기 공사와 유치권

- 대법원 2013. 5. 9. 선고 2013다2474판결 -

건물 신축공사를 위해 시공업자가 터파기공사만을 진행한 경우 시공업자는 터파기공사대금채권으로 토지에 대해 유치권을 행사할 수 있을까?

1. 사실 관계

A건설회사는 도급인 C로부터 이 사건 토지에 오피스텔을 신축하는 공사를 수급한 뒤, B와 토공사 및 흙막이 공사(이하 '이 사건 터파기공사')에 관한 하도급 계약을 체결했다. 이후 B는 이 사건 토지를 굴착하고 흙막이 벽체를 시공하며, 굴착된 벽면부위를 지탱하기 위한 철골구조물을 설치하는 등 터파기공사를 수행했으나 도급인 C가 공사를 착수한지 3개월 만에 부도가 나면서 위 공사는 중단됐다. 그 후 건물부지인 토지에 관한 경매절차에서 X가 토지를 낙찰받아 대금을 납부한 후, 토지를 점유하고 있는 A사와 하수급인 B에게 이 사건 토지의 인도를 요구했다. 그러나, A와 B는 공사대금을 지급받을 때까지 유치권을 행사하겠다고 위 토지의 인도를 거절했다. 이에 X는 A와 B를 상대로 이 사건 토지의 인도를 구하는 소송을 제기했다. A, B의 주장은 타당할까.

2. 해설

채권자가 특정 목적물에 대해서 유치권을 행사하기 위해서는 채권이 그 물건에 관하여 생긴 것(관련성)을 요건으로 한다. 사안의 경우, 건물을 신축하기 하기 위하여 시공한 이 사건 터파기 공사대금채권이 '토지에 관하여 생긴 것'으로 볼 수 있는지 문제된다.

건물의 신축공사를 한 수급인이 그 건물을 점유하고 있고 또 그 건물에 관하여 생긴 공사대금 채권이 있다면 수급인은 그 채권을 변제받을 때까지 건물을 유치할 권리가 있다. 그러나 건물의 신축공사를 도급받는 수급인이 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 없는 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우에 그 정착물은 토지의 부합물에 불과하여 이러한 정착물에 대하여 유치권을 행사할 수 없다(대법원 2008.5.30.자 2007마98 결정 등 참조).

원심법원은 이 사건 터파기공사가 토지에 대한 공사의 성질도 지니므로 토지와와의 관련성이 있다고 보아 유치권의 성립을 인정했다. 그러나 대법원은 판단이 달랐다. 터파기 공사는 지하층을 건설하는 건물 신축공사에 통상적으로 따르는 정

지공사에 불과한 것으로서, 철골구조물 등이 토지에 설치되었다고 하더라도 이 공사가 위 토지를 건물 신축에 적합한 용도로 유지하기 위한 공사라고는 볼 수 없다는 것이다. 따라서 이 사건 터파기 공사는 오피스텔 신축을 위한 초기공사로 보아야 할 것이지, 그것이 이 사건 토지에 대한 공사의 성질을 지닌다고 볼 수는 없다고 보아 이 사건 각 토지에 대한 유치권을 행사할 수는 없다고 판단했다.

이 판결은, 토지의 소유자는 토지를 나대지 상태로도 이용할 수 있어 토지의 효용성 자체를 높이기 위해 터파기공사를 진행하는 경우는 많지 않다는 점, 이러한 터파기공사는 토지 위에 건물을 신축하기 위한 기초공사로 진행되는 것이므로 토지에 관한 공사라기보다는 건물에 대한 공사로 보아야 한다는 점 등을 고려한 것으로 보인다.

반면에 건물의 기초공사라고 하더라도 파일 시공 등으로 토지의 형상을 직접 변경해 종전 토지를 대지로 변환시킨 경우에는 위 공사대금채권은 토지에 관하여 발생한 채권으로 볼 수도 있음을 주의해야 한다(대법원 2007.11.29.선고 60530 판결). 건물 신축을 위하여 터파기공사를 진행하는 공사업자로서는 토지에 관한 유치권이 성립할 수 있는지 유의해야 할 것이다.

이 글은 건설경제신문에도 함께 게재되었습니다.

상기의 사항에 대하여 궁금하신 사항이 있으신 분은 아래 연락처로 연락하여 주시면 보다 자세한 내용을 상담하여 드리도록 하겠습니다.

● 윤재운 변호사

TEL. 02 316 4205

E-Mail. jyyun@shinkim.com

Chambers Asia-Pacific Awards 2014
South Korea Law Firm of the Year : Shin & Kim



SHIN&KIM
법무법인 세종

The content and opinions expressed within SHIN & KIM's regular newsletter are provided for general informational purposes only and should not be considered as rendering of legal advice for any specific matter.