

## ■ 최신 판례 ■

## 대법원 2014. 3. 20. 선고 2009다60336 전원합의체 판결 [유치권부존재확인]

### 1. 사건의 개요

충북 충주시 일대에 건축된 OO호텔(이하 '이 사건 호텔')에 대해 충주시의 체납처분압류등기(근거법률 : 국세징수법)가 마쳐져 있었습니다. 위 체납처분압류등기 후에 이 사건 호텔에 관한 공사대금 등의 채권자인 피고들이 채무자로부터 이 사건 호텔의 점유를 이전받아 민사유치권을 취득했습니다. 그러나 피고들이 민사유치권을 취득한 시점에는 체납처분압류등기만 마쳐져 있었을 뿐, 아직 이 사건 호텔에 관하여 경매개시결정등기가 마쳐지지 않은 상황이었습니다. 이후 경매절차가 진행되었고 피고들은 부동산 매수인에게 유치권의 효력을 주장했습니다. 이에 부동산 담보가치의 하락을 우려한 이 사건 호텔의 근저당권자인 원고가 피고들을 상대로 유치권부존재확인 소송을 제기했습니다.

### 2. 원심 법원의 사실인정 및 판단

원심 법원(대전고등법원 2009. 7. 14. 선고 (청주)2008나642 판결)은 위 사건의 개요에 기재된 내용대로 사실인정을 한 다음 아래와 같은 이유로 원고의 청구를 인용했습니다.

- 채무자 소유의 부동산에 경매개시결정등기가 기입되어 압류의 효력이 발생한 후에 채권자가 채무자로부터 부동산의 점유를 이전받아 유치권을 취득한 경우, 이러한 점유의 이전은 목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분행위에 해당하여 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 그 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없고, 압류와 동일한 처분금지효를 가지는 체납처분압류등기가 기입되어 그 효력이 발생한 후에 채권자가 유치권을 취득한 경우에도 위와 동일한 법리가 적용될 수 있다.

- 이 사건 호텔에 관한 공사대금 등의 채권자인 피고들이 이 사건 호텔을 인도받아 점유하기 전에 이미 이 사건 호텔에 층주주의 체납처분압류등기가 마쳐져 있었으므로, 피고들은 유치권을 내세워 이 사건 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다.

### 3. 대법원의 판단 : 파기환송

그런데 대법원은 전원합의체 판결을 통해 위 원심판결을 파기하고 사건을 대전고등법원에 환송했습니다. 체납처분절차상 체납처분압류등기만으로 민사집행절차상 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 발생했다고 보기 어렵다는 것이 주된 이유였습니다. 판시 근거는 아래와 같습니다.

#### 가. 경매개시결정등기가 된 후 유치권 행사를 허용하지 않는 취지 : 집행절차의 법적 안정성

대법원은 “부동산에 관하여 이미 경매절차가 개시되어 진행되고 있는 상태에서 비로소 그 부동산에 유치권을 취득한 경우에도 아무런 제한 없이 유치권자에게 경매절차의 매수인에 대한 유치권의 행사를 허용하면, 경매절차에 대한 신뢰와 절차적 안정성이 크게 위협받게 됨으로써 경매 목적 부동산을 신속하고 적정하게 환가하기가 매우 어렵게 되고 경매절차의 이해관계인에게 예상하지 못한 손해를 줄 수도 있으므로 그러한 경우까지만 압류채권자를 비롯한 다른 이해관계인들의 희생 하에 유치권자만을 우선 보호하는 것은 집행절차의 법적 안정성이라는 측면에서 받아들일 수 없다.”고 판시하면서, 경매개시결정등기가 된 뒤에 비로소 부동산의 점유를 이전받거나 피담보채권이 발생하여 유치권을 취득한 경우에는 경매절차의 매수인에 대하여 그 유치권을 행사할 수 없다는 법리를 재확인했습니다.

#### 나. 민사집행절차와 체납처분절차의 상이성

대법원은 위와 같은 법 해석에 따라, 경매개시결정등기가 되기 전에 민사유치권을 취득하였다면 경매절차의 매수인에게 유치권을 행사할 수 있다고 판시했습니다. 집행절차가 개시되기 전이므로 아직은 집행절차의 법적 안정성에 대한 보호가 요청되는 상황이 아니라는 것이 그 이

유입입니다. 특히 대법원은 아래와 같이 민사집행절차와 체납처분절차의 차이점을 설명하면서, “체납처분에 의한 압류(이하 ‘체납처분압류’)를 민사집행절차상 경매개시결정에 따른 압류가 행하여진 경우와 동일하게 취급할 수 없다.”고 판시했습니다.

“부동산에 관한 민사집행절차에서는 경매개시결정과 함께 압류를 명하므로 압류가 행하여짐과 동시에 매각절차인 경매절차가 개시되는 반면, 국세징수법에 의한 체납처분절차에서는 그와 달리 체납처분압류와 동시에 매각절차인 공매절차가 개시되는 것이 아닐 뿐만 아니라, 체납처분 압류가 반드시 공매절차로 이어지는 것도 아니다. 또한 체납처분절차와 민사집행절차는 서로 별개의 절차로서 공매절차와 경매절차가 별도로 진행되는 것이므로, 부동산에 관하여 체납처분 압류가 되어 있다고 하여 경매절차에서 이를 그 부동산에 관하여 경매개시결정에 따른 압류가 행하여진 경우와 마찬가지로 볼 수는 없다.”

#### 4. 시사점

대상판결은 체납처분압류가 되어 있는 부동산이라고 하더라도 그러한 사정만으로는 경매절차가 개시되어 경매개시결정등기가 되기 전에 그 부동산에 관하여 민사유치권을 취득한 유치권자의 유치권 행사를 저지할 수 없다는 법리를 확인했다는 점에서 의의가 있습니다. 따라서 ① 부동산에 대한 공사대금 등 채권자의 입장에서는 아직 경매개시결정등기가 이루어지기 전이라면 체납처분압류가 되어 있는 부동산에 대해서도 적극적으로 점유이전을 받는 등 유치권 취득을 위한 노력을 경주할 필요가 있고, ② 반대로 경매에 참여하는 매수인 입장에서도 체납처분 압류 후 경매개시결정등기가 이루어지기 전까지 유치권을 취득한 자가 없는지 살펴 매수 여부를 결정할 필요가 있겠습니다.

#### 5. 다운로드 : 대법원 2014. 3. 20. 선고 2009다60336 전원합의체 판결