



LAW Common Sense Information

공사수급인은 공사대금을 다 받을 때까지 유치권을 행사할 수 있으며 경락인에게도 대항할 수 있다.



글/ 박종복 변호사

QUESTION

A와의 도급계약에 따라 A소유토지 위에 건물을 신축하여 주었다. 그런데 A가 부도가 나서 A소유토지에 대한 경매가 진행된 결과 B가 낙찰을 받았다. 현재 B는 토지 소유자로서 본인에게 토지인도 및 건물철거를 주장하고 있다. 대책은?

결

론적으로 귀하는 유치권을 주장하여 B의 요구를 물리칠 수 있을 것으로 보인다. 유치권이란, 예를들어 타인의 물건을 수리한 자는 그 수리비를 모두 받을 때까지 그 물건을 돌려주지 않고 계속 이를 가지고 있을 권리가 있는데 이러한 권리를 유치권이라고 하는 것이다. 민법은 유치권을 법정담보물권의 하나로 규정하고 있다. 유치권이 성립하려면 피담보채권과 유치권의 목적물 사이에 법률상 요구되는 견련관계가 있어야 한다. 귀하는 A에 대하여 건물 건축과 관련된 공사대금청구권이 있고 그 공사대금청구권은 A의 소유인 토지위에 건물을 신축함으로써 발생한 것이므로 위와 같은 견련관계가 있고 따라서 귀하는 공사대금을 모두 받을 때까지 A의 소유 토지를 유치할 권리가 있는 것이다. 한편 유치권이란 채권이 아닌 물권이므로, 귀하의 경우와 같이 목적물에 대한 경매가 있어서 소유권이 변동되었어도 그 경락인은 귀하의 공사대금채권을 모두 변제할 책임이 있고 귀하는 그 대금을 다 받을 때까지 경락인에 대하여 토지의 인도 및 건물 철거를 거절할 수 있는 것이다.

다만 주의하여야 할 점은 유치권은 목적물에 대한 점유를 상실하면 소멸되는 권리이므로 귀하는 위 토지 및 그 지상 건물에 대한 점유를 계속 유지하고 있어야 한다는 것이다. 만약 현장을 계속 유지하기 위한 인건비 등의 지출이 부담스러워 현장에 대한 점유를 포기하였다가는 유치권은 곧 상실되고 마는 것이므로 반드시 현장에 대한 점유를 계속할 필요가 있는 것이다.