Chapter 8 The Effect of Retention

제3절 유치권의 效力

I. 서설

1. 의의

가. 유치권은 목적물의 가치를 지배하거나 우선변제를 받을 수 있는 권리가 아님.
나. 유치적 효력 -- 목적물을 유치하고 인도를 거절함으로써 간접적으로 채무 이행을 강제하는 데 중심적인 효력이 있음.

다. 간이변제 충당 -- 보충적으로 정당한 이유가 있는 때에는 유치물로 직접 변제에 충당할 것을 법원에 청구함.

라. 과실수취권 -- 유치물로부터 생기는 과실을 수취하여 다른 채권자보다 우선하여 이를 채권의 변제에 충당할 수 있는 권리.

2. 유치적 효력이 미치는 범위

가. 유치적 효력은 목적물의 종물(100조), 부합물(256조, 257조)과
나. 그 밖에 목적물의 유치에 필요불가결한 다른 물건에 미침.
1) 건물에 대하여 유치권이 성립하고 있을 경우의 대지(토지)
다. 이러한 것은 채무자가 그 물건에 대하여 소유권, 이용권을 가지는 것이 전제됨.

[판례1] 대판 1980.10.14, 79다1170
[판결요지] 건물임차인이 건물에 관한 유익비상환청구권에 터잡아 취득하게 되는 유치권은 임차건물의 유지, 사용에 필요한 범위내에서 임차대지부분에도 그 효력이 미친다.

Ⅱ. 유치권자의 권리

1. 목적물의 유치권

가. 유치의 의미
1) 유치 -- 점유를 계속하여 인도를 거절함.
2) 물건을 유치하는 경우에 종전대로 물건을 계속 사용할 수 있는가 여부
a) 긍정-- 지원림669, 임차인은 종전의 방법대로 사용 가능

--> 다만 임차인의 부당이득 발생

b) 부정-- 고상룡543

가) 민법 324조3항에 의거 채무자의 승낙이 있어야 함

나) 예외적으로 보존에 필요한 사항은 허용함.

다) 보존에 필요한 사용의 부당이득은 채권의 변제에 충당할 수 있다.

c) 판례

판례는 명확하지 않으나 사용이 보존에 필요한 사용인가 여부로 판단

[판례2] 대법원 1972.1.31. 선고 71다2414 판결【가옥명도】

【판결요지】가. 유치권자의 점유하에 있는 유치물의 소유자가 변동하더라도 유치권자의 점유는 유치물에 대한 보존행위로서 하는 것이므로 적법하고 그 소유자 변동 후 유치권자가 유치물에 관하여 새로이 유익비를 지급하여 그 가격의 증가가 현존하는 경우에는 이 유익비에 대하여도 유치권을 행사할 수 있다.

3) 유치권자가 유치물에 대한 보존행위로서 목적물을 사용하는 것은 적법행위이므로 불법점유로 인한 손해배상책임이 없는 것이다.

나. 제3자에 대한 효력(인도거절의 상대방)

1) 유치권은 물권이므로 채무자 뿐만 아니라 모든 사람에 행사 가능

--> 목적물의 양수인은 물론 강제집행에 의한 매수인에게도 가능(민사집행법 91조5항) 예) 부동산등기를 확인한 후 이상없이 매수한 경우에 유치권을 인정하면 거래의 안전을 해할 염려가 있는가에 대하여 유치권자를 보호하기 위해서는 피할 수 없음.

2) 부동산 유치권의 경우

가) 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다(민사집행법 91조 5항)

--> 유치권에 대하여 引受主義를 취하여 항상 최우선순위가 인정되므로

피담보채권에 대하여 최우선의 우선변제수령권이 인정됨

[판례3] 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결【공사대금】

【판결요지】[3] 민사소송법 제728조에 의하여 담보권의 실행을 위한 경매절차에 준용되는 같은 법 제608조 제3항은 경락인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다고 규정하고 있는바, 여기에서 '변제할 책임이 있다'는 의미는 부동산상의 부담을 승계한다는 취지로서 인적 채무까지 인수한다는 취지는 아니므로, 유치권자는 경락인에

대하여 그 피담보채권의 변제가 있을 때까지 유치목적물인 부동산의 인도를 거절할 수 있을 뿐이고 그 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없다.

3) 동산, 유가증권 유치권의 경우

가) 일반채권자에 의한 강제경매의 경우 유치권자는 목적물 제출 거부가능(191조) --> 따라서 집행관은 목적물을 압류할 수 없음

나) 그럼에도 집행관이 경매를 하면 제3자 이의의 소(48조)를 제기할 수 있음

다) 유치권자가 유치물을 임의로 인도한 경우에만 가능하고

집행관에게 인도하였더라도 유치권자는 유치물에 대하여 간접점유를 취득함

--> 집행관의 직접점유를 매개로 함.

다. 유치권행사의 효과 -- 통설, 판례

소유자의 목적물인도청구의 소에 대하여 점유자인 유치권자가 유치권을 행사한 경우에 원고 패소 판결을 하여야 하나 소송경제상 相換給付判決(원고 일부승소) 해야 함.

[판례4] 대법원 1969.11.25. 선고 69다1592 판결【축마인도】

【판결요지】물건의 인도를 청구하는 소송에 있어서 피고의 유치권 항변이 인용되는 경우에는 그 물건에 관하여 생긴 채권의 변제와 상환으로 그 물건의 인도를 명하여야 한다.

2. 경매권과 우선변제권

가. 경매권(322조 1항)

A. 현금화 방법

유치권자는 그 채권의 변제를 받기 위하여 목적물을 현금화 할 수 있다.

현금화는 경매에 의하는 것이 원칙이고, 특별한 경우 감정인의 평가에 의함

B. 경매

1) 경매는 민사집행법에 의함(동법 274조)

2) 민법상 환가시에는 채무자에게 미리 통지(322조 2항)

3) 경매의 경우에도 민법 327조의 취지에 맞추어 채무자가 목적물을 되찾을 기회를 주는 것이 필요함.

C. 간이변제충당

1) 경매에 따른 복잡한 과정을 줄이고 유치물로 소액을 직접 변제에 충당할 수 있는 간편한 방법임(322조 2항).

2) 요건

가) 정당한 이유가 있을 것 --법원이 판단

--> 유치물의 가액이 적거나, 미술품 등 정당한 대가를 받기 어려운 경우
유치물의 가격을 공정하게 정하기 어려운 경우

나) 법원에 청구할 것(비송사건절차법 56조)

다) 감정인의 평가 (322조 2항 전단)

라) 청구전에 채무자에게 미리 통지 (322조 2항 후단)

3) 이상의 요건이 충족되면 유치권자는 유치물의 소유권을 획득함

이는 등기를 요하지 않으며(187조),

평가액과 채권액의 차액은 채무자에게 반환해야 함.

[대결] 간이변제충당의 요건으로서 정당한 이유의 의미

대법원 2000. 10. 30. 자 2000마4002 결정【유치물변제충당】

【결정요지】유치물의 처분에 관하여 이해관계를 달리하는 다수의 권리자가 존재하거나 유치물의 공정한 가격을 쉽게 알 수 없는 등의 경우에는 민법 제322조 제2항에 의하여 유치권자에게 유치물의 간이변제충당을 허가할 정당한 이유가 있다고 할 수 없다.

나. 우선변제권

1) 우선변제권은 없으나, 실제상으로는 우선변제권이 있는 것과 다르지 않다.

2) 예외적으로 우선변제권이 인정되는 경우는 간이변제충당(322조 2항), 과실수취후 변제충당(323조 1항), 별제권(채무자회생 및 파산에 관한 법 411조)이 있음.

3) 채권의 변제가 없는 한 유치권은 소멸하지 않기 때문에 경매에 의하더라도 결과적으로는 다른 채권보다 먼저 변제를 받게 됨.

--> 유치물자체의 경매대금에서 우선변제를 받을 수 없다는 의미일 뿐임.

[판례5] 대법원 1973.1.30. 선고 72다1339 판결【가옥명도】

【판결요지】경락인은 유치권자에 대하여 변제하지 아니하면 경매의 목적물의 명도를 청구할 수 없다.

다. 별제권(채무자회생 및 파산에 관한 법 411조)

1) 채무자가 파산한 경우 유치권자는 별제권을 가진다.

2) 별제권은 파산절차에 의하지 않고 행사한다(동412조)

3. 과실수취권

가) 유치권자는 유치물의 과실을 수취하여 다른 채권보다 먼저 그 채권의 변제에 충당할 수 있다(323조 1항).

1) 과실수취권은 유치권자의 선관주의의무에 대한 대가의 성질을 가짐.
--> 과실수취권을 인정하더라도 채무자의 이익을 해하지 않음.
즉 노무에 대한 보수로 인정하여도 공평의 원칙에 반하지 않음.
2) 수취한 과실을 꼭 변제에 충당하지 아니하여도 됨.
--> 충당하지 않는 경우 채무자에게 반환해야 함.

나) 요건
1) 과실은 천연과실, 법정과실, 사용수익을 포함함
2) 과실이 금전이 아닌 때에는 경매하거나(323조 1항 단서) 당사자 합의도 가능.

다) 제323조와 제201조의 관계
1) 유치권자의 점유는 선의, 악의를 묻지 않음.
2) 제201조 1항은 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득함.

라) 효과
1) 과실은 먼저 채권의 이자에 충당하고 그 잉여가 있으면 원본에 충당한다.
2) 변제수령권은 그 과실 위에 있는 질권 또는 저당권에 우선함(323조 1항)

4. 유치물의 사용권

--> 보존에 필요한 범위 내의 사용
가. 유치권자는 원칙적으로 유치물을 사용할 수 없으나 두가지 경우는 사용 가능.

나. 보존에 필요한 사항
1) 유치권자는 유치물의 보존에 필요한 범위내에서 채무자(소유자)의 승낙이 없더라도 사용가능(324조 2항 단서).
--> 유치물을 보존하지 않으면 선량한 관리자의 주의의무(324조 1항)에 위배함

2) 보존에 필요한 사용인지 여부는 개개의 경우에 구체적으로 판단함.
3) 사용이익의 반환
-->보존에 필요한 사용에 의하여 얻은 이익의 처리 문제
가) 다수설 --부당이득으로 반환해야 함(곽390, 김상용600).
나) 소수설 -- 과실수취권(323조)과 동일시 해야 함(지원림672,이영준728)

[판례6]보존에 필요한 행위 대판 1965.3.9. 64다1797
유치권을 가진 피고가 유치물인 건물의 일부인 큰 홀을 약40일간 타인에게 빌려주어 그곳에서 영화를 상영하게 하였음을 이유로 원고가 유치권의 소멸을 주장한 사건에 관하여 이러한 정도의 대여라면 본건 유치물의 보존에 필요한 사용이라고 보지 못할 바 아니다.

다. 승낙에 의한 사용

1)채무자 승낙이 있으면 유치권자는 유치물을 사용, 수익할 수 있음(324조2항 반대해석). --> 채무자와 소유자가 다른 경우는 소유자만 승낙 가능

2) 사용으로 인한 차임은 우선적으로 채권 변제에 충당됨.

5. 비용상환청구권

가. 유치권자가 유치물에 대하여 비용을 지출한 경우 제325조에 따라 그 상환을 청구할 수 있다(325조 1항).

--> 유치권자가 지출한 비용에 대해 소유자에게 부당이득을 줄 필요가 없음.

나. 상환청구권자는 유치권자에 한함.

1) 본 조에서는 소유자라고 하나 유치물은 반드시 채무자의 소유일 필요는 없으며 채무자와 소유자가 다른 경우에도 발생함.

2) 소유자가 아닌 채무자도 유치권자의 지출에 의하여 이익발생 가능(통설)

다. 유익비

1) 유치권자가 유익비를 지출한 경우 그 가액의 증가가 현존하는 경우에 한하여 소유자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 그 증가액 상환청구 가능(325조2항)

2) 이 경우 법원은 소유자 청구로 상당한 상환기간 허여 가능(325조2항 단서)

--> 이 때에는 유익비에 관하여 유치권 행사 불가함.

Ⅲ. 유치권자의 의무

1. 선관주의 의무(324조 1항)

가. 유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 한다(324조 1항).

1) 선량한 관리자의 주의 -- 해당되는 거래에 따라 평균인에 대하여 일반적으로 요구되는 정도의 주의 -- 抽象的 過失(민법상 주의는 선관주의가 원칙이고 따라서 과실이라 하면 추상적 과실을 의미함 -- 그 중에서도 경과실 즉 抽象的 輕過失을 의미).

2) 구체적 과실에서의 주의 -- 구체적인 사람에 의한 개인차가 인정됨(695조, 922조, 1022조). --자기재산과 동일한 주의 (구체적 과실은 언제나 輕過失)

나. 선관주의 의무를 위반하여 채무자에 손해를 입힌 경우 채무불이행으로 손해배상 책임부담(390조)

2. 사용금지 (제324조 2항)

유치권자는 채무자의 승낙없이 유치물의 사용, 대여, 담보제공을 하지 못함.

[대결] 채무자의 승낙없이 유치물을 임대한 경우 임차인의 경매에서의 지위
대법원 2002. 11. 27. 자 2002마3516 결정【부동산인도명령】
【결정요지】유치권의 성립요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없지만, 유치권자는 채무자의 승낙이 없는 이상 그 목적물을 타에 임대할 수 있는 처분권한이 없으므로(민법 제324조 제2항 참조), 유치권자의 그러한 임대행위는 소유자의 처분권한을 침해하는 것으로서 소유자에게 그 임대의 효력을 주장할 수 없고, 따라서 소유자의 동의 없이 유치권자로부터 유치권의 목적물을 임차한 자의 점유는 구 민사소송법(2002. 1. 26. 법률 제6626호로 전문 개정되기 전의 것) 제647조 제1항 단서에서 규정하는 '경락인에게 대항할 수 있는 권원'에 기한 것이라고 볼 수 없다.

3. 의무위반의 효과 : 소멸청구권 발생

가. 유치권자가 제2항의 규정에 위반한 때에는 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다(제324조 3항).

나. 소멸청구권은 형성권임
1) 유치권자에 대한 일방적인 의사표시로 유치권 소멸의 효과를 발생케 하는 단독물권행위이다(통설).
2) 물권적 단독행위이지만 유치권의 등기가 불가능하므로 목적물이 부동산인 경우에도 등기없이 효력이 발생하여 반환청구 가능함.

다. 채무자의 유치권 소멸청구가 있으면 장래에 대하여 유치권 소멸함.

제5절 유치권의 소멸

I. 일반적 소멸사유

1. 유치권은 목적물의 멸실, 토지수용, 혼동, 포기 등 물권의 공통된 소멸사유에 의하여 소멸됨(시효소멸 없음)

2. 담보물권에 공통하는 소멸사유 : 피담보채권의 소멸 — 부종성

3. 주의사항

가. 유치권을 가지는 동안에도 채권의 불행사는 진행되므로 그 피담보채권의 소멸시효의 진행을 방해하지 못한다(326조).

나. 유치권을 행사하고 있는 채권자가 자신의 소멸시효를 중단시키려면 별도로 민법 제168조 이하의 중단사유에 해당하는 행위를 하여야 함.

--> 청구, 압류, 가압류, 가처분, 승인

Ⅱ. 유치권에 특유한 소멸사유

1. 채무자의 소멸청구(324조 3항) : 형성권

--> 유치권자의 의무 위반시 채무자의 소멸청구로 유치권이 소멸됨

2. 다른 담보의 제공(327조)

가. 채무자(소유자 포함)는 상당한 다른 담보를 제공하여 유치권 소멸청구 가능.

나. 유치권의 소멸청구 자체는 채무자의 일방적 의사표시로 충분하나 담보제공에는 유치권자의 승낙을 요하므로 결국 유치권자의 승낙 또는 이에 갈음하는 법원의 판결이 있어야 소멸됨.

[판례] 대법원 2001. 12. 11. 선고 2001다59866 판결【건물명도등】

【판결요지】[1] 민법 제327조에 의하여 제공하는 담보가 상당한가의 여부는 그 담보의 가치가 채권의 담보로서 상당한가, 태양에 있어 유치물에 의하였던 담보력을 저하시키지는 아니한가 하는 점을 종합하여 판단하여야 할 것인바, 유치물의 가격이 채권액에 비하여 과다한 경우에는 채권액 상당의 가치가 있는 담보를 제공하면 족하다고 할 것이고, 한편 당해 유치물에 관하여 이해관계를 가지고 있는 자인 채무자나 유치물의 소유자는 상당한 담보가 제공되어 있는 이상 유치권 소멸 청구의 의사표시를 할 수 있다.

3. 점유의 상실(328조)

가. 유치권은 점유의 상실로 소멸함(328조).

나. 침탈당한 경우 점유물반환청구권에 의하여 점유를 회복한 경우에는 소멸하지 않음(제192조 2항 단서).

다. 유치권자가 소유자의 승낙없이 목적물을 임대, 담보제공한 경우에도 유치권이 소멸하는 것은 아니고(324조) 소멸청구를 해야 소멸됨.

[유치권의 소멸사유]

소멸사유	소멸 내용
일반적 소멸사유	물권일반의 사유 : 목적물의 멸실, 공용수용, 혼동, 포기 담보물권의 공통 소멸사유 : 피담보채권의 소멸(326조)
유치권에 특유한 소멸사유	채무자의 소멸청구(324조) 다른 담보의 제공(327조) 점유의 상실(328조)