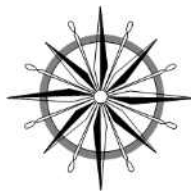


현장조사 보고서

의뢰인	(주)하나자산신탁
건명	경상남도 합천군 합천읍 합천리 1153-2 외 36필지 (토지) 감정평가



(주) 감정평가법인 **이 산**
ISAN APPRAISERS & CONSULTANTS CO., LTD.

1. 개요

1. 목적

본 보고서는 (주)하나자산신탁 의뢰로 작성한 컨설팅 보고서로서, 경상남도 합천군 합천읍 합천리 1153-2 외 36필지의 감정평가금액 변동 여부 조사 보고서임.

2. 기준시점

본 보고서는 현장조사일인 2024년 10월 30일을 기준으로 감정평가금액 변동 여부를 조사하였음.

3. 대상물건 목록

가. 대상물건의 기본적 사항

경상남도 합천군 합천읍 합천리					
기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	비고
1	1153-2	도로	276	1종일주	사업부지
2	1033-1	전	136	1종일주	사업부지
3	1178	전	96	1종일주	사업제외지
4	1178-2	전	55	1종일주	사업제외지
5	1183	전	367	1종일주	사업부지
6	1182	전	281	1종일주	사업부지
7	1154-1	전	411	1종일주	사업부지
8	1154-4	전	268	1종일주	사업제외지
9	1140-4	수도용지	13	1종일주	사업부지
10	1178-1	전	1,085	1종일주	사업부지
11	1194	대	79	1종일주	사업부지
12	1177-2	전	21	1종일주	사업부지
13	1177	전	386	1종일주	사업제외지

경상남도 합천군 합천읍 합천리					
기호	지번	지목	면적(㎡)	용도지역	비고
14	1033-3	전	954	1종일주	사업부지
15	1033-9	전	4	1종일주	사업제외지
16	1033-2	도로	172	1종일주	사업부지
17	1033-8	도로	1	1종일주	사업제외지
18	1180-1	전	239	1종일주	사업부지
19	1184-2	전	10	1종일주	사업부지
20	1184-1	전	582	1종일주	사업부지
21	1179	전	1,762	1종일주	사업부지
22	1181	전	36	1종일주	사업부지
23	1172-7	임	2,290	자연녹지, 1종일주	사업제외지
24	1195-1	전	11	1종일주	사업부지
25	1172-18	임	234	1종일주	사업부지
26	1190	전	468	1종일주	사업부지
27	1172-19	임	107	1종일주	사업제외지
28	1193	대	128	1종일주	사업부지
29	1193-2	대	4	1종일주	사업제외지
30	1033-7	도로	69	1종일주	사업부지
31	1033-6	도로	35	1종일주	사업부지
32	1185	전	72	1종일주	사업부지
33	1186-3	도로	20	1종일주	사업부지
34	1185-2	도로	190	1종일주	사업부지
35	1184-3	도로	73	1종일주	사업부지
36	1195	전	382	1종일주	사업제외지
37	1186	도로	190	1종일주	사업부지

II. 현장상황 및 사진

1. 현장조사내용

가. 관리상태

전반적인 관리상태는 이전과 변동 없음.

나. 유치권 탐문

2023년도 감정평가(기준시점 2323.8.1.) 현장조사시 관찰되지 않았던 유치권 현수막이 2건 부착되어 있음.

구분	유치권 주장업체	유치권 주장금액	탐문내용
1	주식회사 토목 (010-2055-0707)	3억원	토목공사비이며 2023년도에는 시행사와 공사비지급 협상이 진행되고 있어 유치권 현수막을 제거하였으나 협상이 결렬되어 다시 현수막 부착. 공사 현장을 실질적으로 점유중인지 여부는 확인할 수 없었음. 현수막에 유치권 관련소송(2021가합 12448, 진주지원)에서 승소했다는 내용 있음. 판결문 후첨.
2	김종환 (010-4098-1815)	6억원	골조공사비이며 2024년 여름부터 유치권행사중이라고 주장. 공사 현장을 실질적으로 점유중인지 여부는 확인할 수 없었음.

다. 이용상황

본건 기호 1), 2), 5)~7), 9)~12), 14), 16), 18)~22), 24)~26), 28), 30)~35), 37)은 27필 일단으
로 주택법에 의한 주택건설사업계획 승인을 받은 토지로서, 지상에 건축공사 진행중 중단
된 제시외 건물이 소재하고 있음. 그 밖의 평가대상 토지들은 대체로 부정형의 토지로서
임야 또는 건축공사 진행중 형성된 경사지 상태임.

2. 현장사진

본건 전경



본건 및 주위 환경



본건 및 주위 환경



유치권 현수막



토목공사 유치권 표시



골조공사 유치권 현수막



III. 권리관계 변동 등

1. 권리내역 및 전입세대열람

가. (근)저당권 및 전세권 등 해당사항 없음. (2024년 10월 28일 기준)

나. 지상권, 지역권, 압류 등 (2024년 10월 28일 기준)

대상 기호	순위 번호	등기 목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
10	2	압류	2023년 10월 18일 제 13672호	2023년 10월 18일 압류(재무과-25929)	권리자 합천군 3849
21	9	압류	2023년 10월 18일 제 13673호	2023년 10월 18일 압류(재무과-25929)	권리자 합천군 3849
23	5	압류	2023년 10월 18일 제 13671호	2023년 10월 18일 압류(재무과-25929)	권리자 합천군 3849

다. 본건의 전입세대열람결과 현황 없음.

성남시 분당구 수내1동 주민 센터 (2024년 10월 31일, 11월 4일 기준)

IV. 평가금액 변동여부

1. 변동여부 검토

가. 자가변동률 (경상남도 합천군 주거지역)(*¹ 2023.08.01 ~ 2024.10.30)

용도지역	자가변동률 (%)	비고
주거지역	0.144	$(1 - 0.00022) * (1 + 0.00010) * (1 + 0.00006) * (1 + 0.00008) * (1 - 0.00001) * (1 + 0.00072) * (1 + 0.00071 * 30/30) \approx 1.00144$

*¹ 공매평가 기준시점 : 2023.08.01

2) 인근 거래사례

구분	소재지	지번	거래가액(원)	거래시점	면적 (㎡)	단가 (원/㎡)	비고
1	합천리	1186-5	45,000,000	2024.09.10	82	548,780	1종일주

3) 지역 감정평가사무소 탐문

별다른 자가변동은 없는 것으로 답변함.

2. 변동여부

자가변동률(주거지역)은 공매시점(2023.08.01) 대비 약 0.144% 상승하였으나 미미한 수준이며, 지역 부동산시장 동향, 인근 거래사례 수준 등을 종합적으로 고려할 때 2023.08.01. 기준 감정평가금액 대비 변동요인은 없는 것으로 판단됨.



창원지방법원 진주지원

제 1 민 사 부

판 결

사 건 2021가합12448(본소) 유치권 부존재 확인
2021가합12455(반소) 손해배상(기)

원고(반소피고) 주식회사 A
소송대리인 법무법인 율제 담당변호사 정영덕

피고(반소원고) 1. B 주식회사
피 고 2. 주식회사 C
3. D
피고들 소송대리인 변호사 서요한

변 론 종 결 2023. 3. 14.

판 결 선 고 2023. 3. 21.

주 문

1. 별지 목록 기재 각 토지에 관한 피고(반소원고) B 주식회사와 피고 D의 유치권은 존재하지 아니함을 확인한다.
2. 원고(반소피고) 주식회사 A의 피고 주식회사 C에 대한 본소 청구, 피고(반소원고) B 주식회사의 반소 청구를 각 기각한다.



3. 소송비용 중 원고(반소피고) 주식회사 A과 피고(반소원고) B 주식회사 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 각자 부담하고, 원고(반소피고) 주식회사 A과 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고) 주식회사 A이 부담하고, 원고(반소피고) 주식회사 A과 피고 D 사이에 생긴 부분은 피고 D가 부담한다.

청 구 취 지

[본소] 주문 제1항 및 별지 목록 기재 각 토지에 관한 피고 주식회사 C의 유치권은 존재하지 아니함을 확인한다.

[반소] 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)는 피고(반소원고) B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)에 675,191,393원 및 이에 대하여 반소 청구취지 및 원인변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 원고는 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다) 지상 연립주택 3개동 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)의 시행사로서 E조합, F조합, G조합, H조합(이하 통틀어 '이 사건 대주단'이라 한다)으로부터 공사 자금을 대출받고 2018. 11. 30. 이 사건 각 토지에 관하여 주식회사 I 앞으로 담보신탁등기(우선수익자: 이 사건 대주단)를 마쳐 주었다.

나. J 주식회사는 2018. 9. 6. 원고로부터 공사대금 182억 원(부가가치세 포함)에 이



사건 공사를 도급 받았으나, 2019. 6.경 토목공사 일부, 연립주택 1개동과 옹벽 골조공사만 마친 상태에서 공사를 중단하였다.

다. 피고 B은 2020. 7. 6. 원고로부터 공사대금을 189억 원(부가가치세 포함), 공사기간을 착공일로부터 18개월로 정하여 이 사건 공사를 도급받고(이하 '이 사건 계약'이라 한다), 그 무렵 피고 주식회사 C에 토목공사를, 피고 D에게 현장정리 및 비계공사를 하도급 주었다.

라. 원고는 2021. 1. 6. 피고 B에 '피고 B의 본부장 K가 2020. 10. 21. 약정된 공사금액으로는 이 사건 공사를 하지 않겠다는 사실확인서를 작성하고, 원고가 2020. 12. 3. 피고 B에 하도급 업체의 인건비 등 타절정산금 명목으로 1억 7,500만 원을 지급하였음에도 이를 다른 명목으로 사용하였으므로, 이 사건 계약을 해제하고 1억 7,500만 원의 반환을 구한다'는 내용의 서면을 내용증명우편으로 발송하였고, 이는 2021. 1. 7. 피고 B에 도달하였다(이하 '이 사건 해제 의사표시'라 한다).

마. 피고들은 2021. 1. 12.경 이 사건 공사 현장에 '유치권 행사 중'이라고 표시된 현수막을 설치하고 이 사건 각 토지를 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 14, 15호증, 을 제1, 14, 19, 20호증(이상 가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 갑 제8호증의 1, 2, 3의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장 요지

원고는 이 사건 각 토지에 관하여 피고들의 유치권이 존재하지 아니한다고 주장하고, 이에 대하여 피고들은 민사유치권이 성립되었다고 주장한다.



나. 판단

1) 피고 B에 관하여

유치권은 채권자의 이익을 보호하기 위한 법정담보물권으로서, 당사자는 미리 유치권의 발생을 막는 특약을 할 수 있고 이러한 특약은 유효하다. 유치권 배제 특약이 있는 경우 다른 법정요건이 모두 충족되더라도 유치권은 발생하지 않는데, 특약에 따른 효력은 특약의 상대방뿐 아니라 그 밖의 사람도 주장할 수 있다(대법원 2011. 5. 13.자 2010마1544 결정, 대법원 2018. 1. 24. 선고 2016다234043 판결 등 참조).

갑 제10호증의 기재에 의하면, 피고 B이 2020년경 이 사건 대주단에 '이 사건 공사에 관하여 유치권 등 일체의 권리를 포기하고 이 사건 공사 현장을 인도하겠다'는 내용의 유치권포기각서를 제출한 사실이 인정된다. 위 인정사실에 의하면, 피고 B은 이 사건 대주단에 유치권 배제 특약(이하 '이 사건 유치권 배제 특약'이라 한다)을 하였다고 할 것이고, 특약 당사자가 아닌 원고도 그 특약에 따른 효력을 주장할 수 있다.¹⁾ 따라서 피고 B이 주장하는 것처럼 피고 B의 원고에 대한 공사대금 채권이 발생하였다고 가정하더라도 피고 B의 이 사건 각 토지에 관한 유치권은 존재하지 아니한다고 할 것이다.

2) 피고 주식회사 C에 관하여

가) 피고 주식회사 C의 주장에 관한 판단

피고 주식회사 C이 피고 B로부터 이 사건 공사 중 토목공사 부분을 하도급 받았음은 앞서 본 바와 같고, 을 제13호증의 1, 3, 4, 5, 제14호증의 1, 제16호증, 제17호증

1) 위 대법원 2010마1544 결정은 건물 시설 공사 수급인이 금융기관에 제출한 유치권 포기 각서의 효력을 그 금융기관의 신청에 따른 경매절차에서 건물을 매수한 제3자도 주장할 수 있다고 본 원심 결정을 수긍하였다. 위 대법원 2016다234043 판결은 건물 신축·분양사업의 시행자가 시공사와 대출기관에 대하여 한 유치권 배제 특약에 따른 효력을 해당 건물을 공매절차에서 매수한 제3자가 주장할 수 있다고 본 원심 판결을 수긍하였다.



의 1 내지 36, 제19호증의 각 기재, 갑 제8호증의 1, 2, 3, 을 제13호증의 2, 제15호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 하도급계약에서 매월 기성금을 지급하기로 한 사실, 피고 주식회사 C이 2020. 11.경부터 2021. 1.경까지 토목 공사를 한 사실을 인정할 수 있다. 이러한 사실관계에 의하면, 피고 주식회사 C은 피고 B에 대하여 토목 공사 기성금 채권을 보유하고, 그 변제기가 도래하였으며, 이 사건 각 토지와와의 관련성도 인정된다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 피고 주식회사 C의 이 사건 각 토지에 관한 유치권이 존재한다고 할 것이다.

나) 원고의 주장에 관한 판단

이에 대하여 원고는, 이 사건 유치권 배제 특약의 효력이 피고 주식회사 C에게도 미친다고 주장한다. 그러나 특별한 사정이 없는 한 도급계약의 '수급인'이 한 유치권 배제 특약에 따라 '하수급인'의 유치권 행사까지 제한되는 것은 아니라 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

원고는 다음으로, 피고 B과 원고가 이 사건 계약에서 하수급인의 유치권 행사를 배제한다고 정하였는데, 피고 주식회사 C은 이러한 계약 내용을 알면서도 유치권을 행사하고 있으므로, 피고 주식회사 C의 유치권 행사는 권리남용에 해당한다고 주장한다. 살피건대, 갑 제4호증의 기재에 의하면, 피고 B과 원고가 이 사건 계약에서 하수급인의 유치권 행사를 배제한다고 정한 사실은 인정된다. 그러나 피고 B과 원고 사이의 위 계약 내용을 피고 주식회사 C이 알았다고 볼 만한 증거가 없고, 설령 이를 알았다고 하더라도 그러한 사정만으로 이 사건 계약 당사자가 아닌 피고 주식회사 C의 유치권 행사가 권리남용에 해당한다고 보기 어렵다. 원고의 위 주장도 이유 없다.

다) 소결론



피고 주식회사 C의 유치권은 인정되고, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3) 피고 D에 관하여

건물의 신축공사를 한 수급인이 그 건물을 점유하고 있고 또 그 건물에 관하여 생긴 공사대금채권이 있다면 수급인은 그 채권을 변제받을 때까지 건물을 유치할 권리가 있는 것이지만, 공사대금채권은 토지에 관하여 생긴 것이 아니므로 위 공사대금채권에 기하여 토지에 대하여는 유치권을 행사할 수 없다(대법원 2008. 5. 30.자 2007마98 결정, 대법원 2013. 5. 9. 선고 2013다2474 판결 등 참조).

피고 D는 2020. 7.경부터 2020. 11.경까지 건물 용벽 비계 공사를 하였다고 주장한다. 그 주장 자체로 피고 D의 공사대금 채권은 건물에 관하여 발생한 것으로 보일 뿐, 그와 별개의 부동산인 이 사건 각 토지에 관하여 발생한 것이라고 보기 어렵다. 따라서 위 채권의 변제기 도래 여부 등에 관하여 나아가 살펴 볼 필요 없이 피고 D의 이 사건 각 토지에 관한 유치권은 인정되지 아니한다.

3. 피고 B의 반소 청구에 관한 판단

가. 피고 B 주장 요지

원고는 피고 B의 채무불이행을 이유로 이 사건 해제 의사표시를 하였으나, 피고 B의 채무불이행이 없었으므로, 이 사건 해제가 수급인의 채무불이행을 이유로 하는 해제에 해당할 수 없다. 다만 민법 제673조는 "수급인이 일을 완성하기 전에는 도급인은 손해를 배상하고 계약을 해제할 수 있다."라고 규정하고 있으므로, 이 사건 해제는 민법 제673조에 따른 임의해제에 해당한다고 보아야 한다. 이러한 원고의 임의해제에 따라 수급인인 피고 B이 675,191,393원 상당의 손해를 입었으므로, 민법 제673조에 따라 도급인인 원고에게 손해배상을 구한다.



나. 판단

도급인이 수급인의 채무불이행을 이유로 도급계약 해제의 의사표시를 하였으나 실제로는 채무불이행의 요건을 갖추지 못한 것으로 밝혀진 경우, 도급계약의 당사자 사이에 분쟁이 있었다고 하여 그러한 사정만으로 위 의사표시에 민법 제673조에 따른 임의해제의 의사가 포함되어 있다고 볼 수 없는데(대법원 2022. 10. 14. 선고 2022다 246757 판결 참조), 원고는 이 사건 변론 과정에서 이 사건 해제가 수급인인 피고의 채무불이행을 이유로 한 해제 의사표시일 뿐, 민법 제673조에 따른 임의해제가 아님을 분명히 하였다. 따라서 '이 사건 해제가 민법 제673조의 임의해제에 해당한다'는 피고 B의 법률적 주장을 받아들일 수 없으므로, 위 조항을 근거로 손해배상을 구하는 피고 B의 반소 청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 피고 B, 피고 D에 대한 본소 청구는 모두 이유 있어 인용하고, 원고의 피고 주식회사 C에 대한 본소 청구와 피고 B의 반소 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 강효인

 판사 전민철

 판사 김진경



[별지]

목록

1. 경남 함양군 L 도로 276㎡
2. 경남 함양군 M 전 136㎡
3. 경남 함양군 N 전 367㎡
4. 경남 함양군 O 전 281㎡
5. 경남 함양군 P 전 411㎡
6. 경남 함양군 Q 전 268㎡
7. 경남 함양군 R 수도 13㎡
8. 경남 함양군 S 전 96㎡
9. 경남 함양군 T 전 1,085㎡
10. 경남 함양군 U 전 55㎡
11. 경남 함양군 V 대 79㎡
12. 경남 함양군 W 전 386㎡
13. 경남 함양군 X 전 21㎡
14. 경남 함양군 Y 전 954㎡
15. 경남 함양군 Z 전 4㎡
16. 경남 함양군 AA 도로 172㎡
17. 경남 함양군 AB 도로 1㎡
18. 경남 함양군 AC 전 10㎡
19. 경남 함양군 AD 전 72㎡
20. 경남 함양군 AE 전 582㎡
21. 경남 함양군 AF 전 1,762㎡



본 판결서는 판결서 인터넷열람 사이트에서 열람·출력되었습니다. 본 판결서를 이용하여 사건관계인의 명예나 생활의 평온을 해하는 행위는 관련 법령에 따라 금지됩니다. 비실명처리일자 : 2023-03-30

22. 경남 함양군 AG 전 239㎡
23. 경남 함양군 AH 전 36㎡
24. 경남 함양군 AI 전 468㎡
25. 경남 함양군 AJ 전 382㎡
26. 경남 함양군 AK 전 11㎡
27. 경남 함양군 AL 임야 2,290㎡
28. 경남 함양군 AM 임야 234㎡
29. 경남 함양군 AN 임야 107㎡
30. 경남 함양군 AO 대 128㎡
31. 경남 함양군 AP 대 4㎡
32. 경남 함양군 AQ 도로 69㎡
33. 경남 함양군 AR 도로 35㎡
34. 경남 함양군 AS 도로 20㎡
35. 경남 함양군 AT 도로 190㎡
36. 경남 함양군 AU 도로 73㎡
37. 경남 함양군 AV 도로 190㎡. 끝.