내용증명 통고
(유치권권리신고)



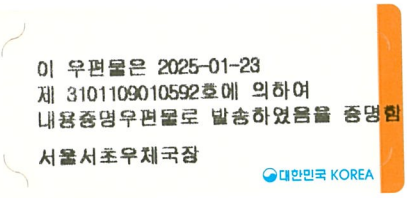
발신 하임산업개발주식회사
대표이사 염동호
서울 강남구 학동로50길 47 (논현동)
(우, 06100)

수신 1. 한국자산관리공사
사장 권남주
부산시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센타)
(우, 48400)
2. 우리자산신탁 주식회사
대표이사 김범석
서울시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
(우, 06152)



1. 귀 사의 발전을 기원합니다.
2. 위 발신인은 별첨 1.~3. 의 판결문(송달확정증명원 포함)에 따라서, 별첨 4.의 한국자산관리공사(관련사 : 우리자산신탁 주식회사 부산지역본부)의 수의계약 가능물건(관리번호 : 2024-1200-093289, 서울시 용산구 회나무로44가길 10 (이태원동 231-30), 6개호 및 서울시 용산구 회나무로44가길 8(이태원동 233-4), 6개호) 중에서, 위 판결문상 서울시 용산구 회나무로44가길 10 (이태원동 231-30), 씨제이이태원빌라 1층 101호 / 1층 102호 / 2층 201호 / 3층 302호 와 서울시 용산구 회나무로44가길 8 (이태원동 233-4), 씨제이이태원빌라 2층 201호 / 3층 301호 에 관하여 유치권존재확인권자로서 이를 통지하는 바입니다.

첨부 : 1. 판결문(송달확정증명원 포함) 3건
2. 온비드상 공지내용 3건



(감사합니다.)

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

서 울 중 앙 지 방 법 원

제 27 민 사 부

판 결

접수담당 확인 등 담당호사 등 소마감일자
홍용택

사 건 2013가합541721 유치권부존재확인

원 고 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30(다동, 예금보험공사)

송달장소 부산 중구 중앙대로 101(대창동1가)

대표자 사장 김주현

소송대리인 법무법인 동서양재 담당변호사 김필성, 김현임

접수 No. 2014.11.20 법무법인(유한)바른 송무팀

피 고 하임산업개발 주식회사

서울 강남구 학동로50길 47

송달장소 서울 용산구 회나무로44가길 10, 2층 2동 201호(이태원동)

대표이사 염동호

소송대리인 법무법인 (유한) 바른 담당변호사 김용균, 황영섭

변 론 종 결 2014. 10. 17.

판 결 선 고 2014. 11. 7.

주 문

www.scourt.go.kr
원성출력용바코드

1. 피고의 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물에 관한 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 건물에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 근저당권의 설정 및 임의경매절차의 개시 등

1) 영남저축은행 주식회사(이하 '영남저축은행'이라 한다. 영남저축은행은 이 사건 소송 계속 중인 2013. 9. 26. 부산지방법원 2013하합16호로 파산선고를 받았고, 원고가 그 파산관재인으로 선임되어 이 사건 소송을 수계하였다. 이하 특별히 구분할 필요가 없는 경우에는 소송수계 전, 후를 통틀어 '원고'라고만 한다)는 2009. 7. 22. 상광건설 주식회사(이하 '상광건설'이라 한다)에게 30억 원을 대여하면서, 위 대출원리금 채무를 담보하기 위해 별지 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 채권최고액을 42억 원으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하였고, 영남저축은행은 2010. 12. 26. 한국자산관리공사에게 이 사건 근저당권과 그 피담보채권을 양도하였다.

2) 한편, 상광건설이 위 1)항의 대출원리금 채무의 상환을 연체하자, 채권자 한국

자산관리공사는 이 사건 근저당권에 기하여 이 사건 각 건물에 관하여 서울서부지방법원 2012타경3551호로 부동산임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라 한다)를 신청하였고, 2012. 2. 24. 이 사건 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다.

3) 한국자산관리공사는 이 사건 임의경매 절차가 진행되고 있던 2013. 4. 11. 이 사건 근저당권과 그 피담보채권을 영남저축은행에게 다시 양도하였다.

나. 피고의 유치권 신고

1) 피고는 2012. 4. 16. 이 사건 임의경매 절차에서 이 사건 각 건물에 관하여 43억 원의 공사대금채권을 피담보채권으로 한 유치권이 있다는 권리신고를 하였는데, 위 경매법원은 2012. 8. 20. 위 유치권이 허위라는 이유로 피고를 위 경매절차의 이해관계인에서 배제하는 결정을 하였다.

2) 이후 피고는 2012. 8. 29. 보정서를 제출하여 위 경매법원으로부터 2012. 8. 31. 위 배제결정을 취소하는 결정을 받았고, 2013. 1. 11.에는 유치권의 피담보채권을 52억 1,000만 원으로 정정하여 신고하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1 내지 12, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 1 내지 4, 갑 제7호증, 갑 제8호증, 갑 제9호증의 1 내지 8의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고의 상광건설에 대한 공사대금채권은 존재하지 아니하고, 피고는 이 사건 각 건물을 점유하고 있지 아니하므로, 이 사건 각 건물에 관하여 52억 1,000만 원의 공사

대금채권을 피담보채권으로 하는 피고의 유치권은 존재하지 아니한다.

나. 피고의 주장

피고는 상광건설로부터 인테리어공사 등을 대금 48억 원으로 정하여 도급받아 공사를 완료하였는데 상광건설이 5억 원을 제외한 나머지 43억 및 이에 대한 지연손해금 상당(5억 1,000만 원)의 공사대금을 지급하지 않고 있고 있어 상광건설에 대하여 합계 52억 1,000만 원 상당의 공사대금채권을 가지고 있고, 피고가 직접 또는 피고의 채권자, 직원 등을 통하여 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물을 점유하고 있으므로, 적어도 위 각 건물에 대한 피고의 유치권이 존재한다.

3. 판단

가. 주장·증명책임

소극적 확인의 소에서는 원고가 먼저 권리의 발생원인사실을 부정하는 주장을 하면 권리자인 피고가 권리관계의 요건사실에 관하여 주장·입증할 책임이 있으므로(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다45259 판결 등 참조), 이 사건에서도 유치권자라고 주장하는 피고가 유치권의 성립요건인 피담보채권의 존재와 이 사건 각 건물에 대한 점유 등 유치권의 성립요건사실을 주장·입증하여야 한다.

나. 피담보채권의 존부

1) 살피건대, 갑 제6호증의 2, 을 제2호증, 을 제3호증의 1 내지 76, 을 제13호증의 1 내지 94, 을 제14호증의 1 내지 124, 을 제15호증의 각 기재와 증인 김서환의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 2008. 5. 20. 상광건설로부터 이 사건 각 건물의 리모델링 및 인테리어 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 계약금액 48억

원, 공사기간 2008. 5. 20.부터 2009. 2. 28.로 정하여 도급받은 사실, ② 피고는 2008. 5.경부터 2009. 2.경까지 하임산업개발 주식회사 등 거래처들로부터 이 사건 공사에 필요한 자재 합계 2,243,469,961원 상당을 매입하고 위 거래처들로부터 각 세금계산서를 교부받은 사실, ③ 피고와 상광건설은 2009. 4. 15. 상광건설이 피고에게 2009. 6. 30. 이전까지 미지급 공사대금 원금 43억 원과 이에 대한 지연이자 2억 원을 합한 합계 45억 원을 지급하되, 2009. 6. 30.까지도 위 공사대금을 지급하지 못할 경우 이 사건 각 건물을 대물로 지급하여 주기로 하는 내용의 약정을 한 사실, ④ 상광건설은 2012. 3. 8. 피고에게 미지급한 이 사건 공사대금 45억 원 및 이에 대한 지연이자를 이 사건 각 건물이 매각되는 대로 지급하여 줄 것을 확인하는 지불확인서를 작성, 교부하여 준 사실을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실에 의하면, 피고는 상광건설에게 이 사건 공사대금채권으로 적어도 1,743,469,961원(= 위 교부받은 세금계산서 금액 합계 2,243,469,961원 - 피고가 상광건설로부터 지급받은 공사대금 500,000,000원) 상당을 가지고 있고, 이는 이 사건 각 건물에 관하여 생긴 채권이라 할 것이다.

다. 피고의 이 사건 각 건물의 점유 여부

1) 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물

먼저, 피고는 이 사건 건물 중 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물(차례로 1동 202호, 301호, 2동 101호, 10호, 202호, 302호이다)을 점유하고 있지 아니한 사실을 자인하고 있다.

2) 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물

가) 경매절차에서 유치권자가 그 경매절차의 이해관계인들에게 유치권을 주장

하려면 경매개시결정 기입등기 전부터 목적물을 점유하고 있어야 하는바, 여기서 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 여기서 말하는 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제가능성 등을 종합적으로 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

나) 이 사건에 돌아와 보건대, 을 제4호증, 을 제7 내지 12호증, 을 제16 내지 20호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 채권자인 최인숙, 이은옥, 권태수, 송정식[1], 피고의 대표이사 염동호, 피고의 직원 최응택은 이 사건 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐진 2012. 2. 24. 이전인 아래 표 '점유개시일'란 기재 일시경 무렵부터 이 사건 건물 중 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물(차례로 1동 101호, 1동 102호, 1동 201호, 1동 302호, 2동 201호, 2동 301호이다)에 입주하여 가스요금, 수도요금, 전기요금 등을 부담하면서 생활하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이를 위 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐지기 이전부터 직접 또는 최인숙, 이은옥, 최응택, 권태수, 송정식을 점유보조자로 하여 위 각 건물을 점유하고 있다고 봄이 상당하다.

동	호	점유자	가스요금 납부개시일	가스요금 납부자	전기요금 납부개시일	수도요금 납부개시일	전기/수도요금 납부자	점유개시일	증거
1	101	최인숙	2011. 4. 29.	박희정(최인숙의 딸)	2011. 2.	2011. 7.	최인숙	2011. 2.	을 4-1 을 7-1 을 8-1
	102	이은옥	2010. 7. 26.	백유진(이은옥의 남편)	2011. 4.	2011. 7.	전기 : 백유진 수도 : 이은옥	2010. 7.	을 4-2 을 7-2 을 8-2
	201	최응택	2011. 4. 29.	윤한성 (피고로부터 점유 관리를 부탁받은 자)	2011. 4.	2011. 7.	윤한성	2011. 4.	을 4-3 을 7-3 을 8-3
	302	권태수	2011. 4. 29.	윤한성	2011. 12.	2011. 7.	이영희	2011. 4.	을 4-4

1) 피고의 채권자들은 피고가 상광건설로부터 공사대금을 지급받아야 자신들의 하도급대금이나 노임을 원활하게 지급받을 수 있으므로, 피고의 요청을 받고 그 점유보조자로서 해당 건물들을 점유한 것으로 보인다.

							(권태수의 채권자)		을 7-4 을 8-4
2	201	염동호	2011. 4. 29.	윤한성	2011. 4.	2011. 7.	전기 : 염동호 수도 : 윤한성	2011. 4.	을 4-5 을 7-5 을 8-5
	301	송정식			2011. 10.	2011. 7.	송정식	2011. 7.	을 7-6 을 8-6

다) 이에 대하여 원고는, 피고의 위 각 건물에 대한 점유는 소유자인 주식회사 다울신탁의 동의를 얻지 아니한 것으로서 불법점유라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 든 증거들 및 증인 김서환의 증언에 의하면, 피고는 상광건설과 이 사건 각 건물에 관하여 이 사건 공사도급계약을 체결한 다음 이 사건 공사를 실제 진행한 사실, 피고는 이 사건 공사를 완료한 후에도 상광건설이 공사대금을 지급하지 아니하자 위 각 건물의 열쇠를 가지고 있으면서 이를 점유, 관리한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

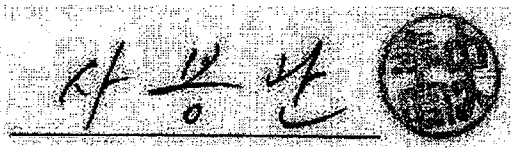
따라서, ① 피고가 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물을 점유하고 있지 아니한 이상, 위 각 건물에 대한 피고의 유치권은 존재하지 아니하고, 피고가 이 사건 임의경매절차에서 위 각 건물을 포함한 이 사건 각 건물에 관하여 유치권을 신고하였던 점 등을 고려하면, 근저당권자인 원고로서는 위 각 건물에 관한 피고의 유치권이 부존재한다는 점에 대한 확인을 구할 이익도 있으나, ② 피고는 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물에 관한 적법한 유치권자이므로, 원고의 위 각 건물에 관한 주장은 받아들이기 어렵다.

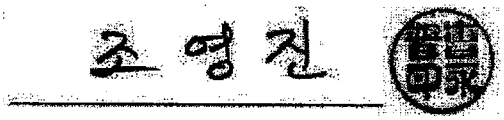
4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 사봉관 

판사 조영진 

판사 김진영 

목 록

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

2. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

www.scourt.go.kr
법원
음성출력용바코드

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

3. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 201호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 201호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

4. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 202호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

5. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 142.28㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 743분의 114.71

6. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 147.98㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 119.31

7. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 183.77㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.33

8. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

9. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 201호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 201호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 183.77㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.32

10. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 202호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

11. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.83㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5.　760분의 127.27

12. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕　3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 147.54㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

www.scourt.go.kr
열람출력용바코드

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 108.64. 끝.

www.scourt.go.kr
위변조 방지용 바코드

정본입니다.

2014. 11. 18.

서울중앙지방법원

법원주사 양회만

판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 이 법원에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

송 달 증 명 원

사　　건 : 서울중앙지방법원　2013가합541721 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행 주식회사

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

원고　　영남저축은행　　주식회사
2014. 11. 18.　판결정본 송달
원고의　소송수계인　파산자　영남저축은행의　파산관재인　예금보험공사
2014. 11. 18.　판결정본 송달
피고　　하임산업개발　　주식회사
2014. 11. 20.　판결정본 송달.　끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100718)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

전 자

No. 접수
2016 .01. 29
법무법인(유한)바른 송무팀



서 울 고 등 법 원

제 21 민 사 부

판 결

접수담당	확 인	담당변호사	상소마감일자
이지수			

사 건 2015나2001206 유치권부존재확인

원고, 피항소인 겸 항소인

영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30

대표자 사장 김주현

원고보조참가인 파산자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30

대표자 사장 김주현

원고 및 원고보조참가인의 소송대리인 법무법인 랜드마크

담당변호사 이지혜

피고, 피항소인 겸 항소인

하임산업개발 주식회사

서울 강남구 학동로50길 47

대표이사 염동호

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 황영섭

제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2014. 11. 7. 선고 2013가합541721 판결

법원

음성출력용

변 론 종 결　　2015. 12. 24.

판 결 선 고　　2016. 1. 21.

주　　문

1. 원고와 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

별지 목록 기재 각 건물에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이　　유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 일부 수정하고, 원고가 당심에서 한 새로운 주장에 대하여 아래 3항에서 추가로 판단하는 이외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결문 2쪽 19행의 "2010. 12. 26."을 "2011. 12. 26."로 수정한다.

○ 제1심판결문 4쪽 7행의 "제1, 2, 3, 6, 9, 11항"을 삭제하고, 20행의 "원고"를 "피고"로 수정한다.

○ 제1심판결문 5쪽 2행의 "하임산업개발 주식회사"를 "그린공사"로 수정하고, 14행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『3) 원고는 '피고가 상광건설에 대하여 공사대금 채권을 가지고 있다 하더라도 상광건설이 피고에게 2009. 6. 30.까지 공사대금을 지급하기로 하였으므로 피고의 상광건설에 대한 공사대금 채권은 변제기인 2009. 6. 30.부터 3년이 경과한 2012. 6. 30. 시효로 소멸하였다'고 주장한다. 그러나 원고가 근저당권자의 지위에서 직접 피고의 상광건설에 대한 공사대금 채권의 시효 소멸을 원용할 수 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같이 상광건설이 2012. 3. 8. 이 사건 각 건물이 매각되는 대로 45억 원 상당의 공사대금과 이에 대한 지연손해금을 지급하겠다는 내용의 사실확인서를 작성해 주어 채무승인으로 시효가 중단되었던 만큼 피고의 상광건설에 대한 공사대금 채권이 2012. 6. 30. 시효로 소멸하였다고 볼 수 없다.』

○ 제1심판결문 5쪽 17행부터 19행까지를 다음과 같이 수정한다.

『앞서 본 바와 같이 유치권의 성립요건으로서의 점유에 관하여는 유치권을 주장하는 피고에게 그 증명책임이 있다고 할 것인데, 피고 스스로 1심에서 줄곧 이 사건 각 건물 중 위 해당 부분에 관하여는 점유를 하고 있지 않다고 인정해 왔을 뿐만 아니

라 을 제21 내지 30호증의 각 기재 및 김서환의 1심 증언 등 제출된 증거만으로는 피고가 이 사건 임의경매개시결정등기 전부터 위 해당 부분을 점유해 왔다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.』

2. 추가하는 판단

가. 원고의 주장

1) 피고와 상광건설은 모두 상인이고 이 사건 공사에 관한 도급계약은 상행위이므로 피고의 공사대금 채권을 담보하기 위한 유치권은 상사유치권에 해당한다.

2) 상사유치권은 채무자 소유의 물건임을 요하는데, 이 사건 각 건물에 관하여는 2009. 7. 22. 신탁계약에 기하여 상광건설에서 다올신탁 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 피고는 그 이후인 2010. 7.경부터 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물을 점유하고 있다고 주장하고 있으므로 이에 대하여 상사유치권이 성립할 수 없다.

3) 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물의 소유자를 상광건설로 본다 하더라도 피고가 그 각 건물을 점유하기 시작하였다는 2010. 7.경에는 이미 원고를 근저당권자로 하는 거액의 근저당권이 설정되어 있었으므로 피고는 선행저당권자인 원고에 대한 관계에서 상사유치권으로 대항할 수 없다.

나. 판단

1) 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물에 대한 피고의 유치권은 그 건물에 관하여 생긴 공사대금 채권을 변제받을 때까지 해당 건물을 유치하는 것으로서 민사유치권에 해당한다(상인간의 거래라 하더라도 그 성립요건을 갖추면 민사유치권을 주장할 수 있다고 할 것이다[1]).

1) 상사유치권은 민사유치권의 성립요건을 변경·완화하여 채권자 보호를 강화함으로써 계속적 신용거래를 원활·안전하게 하기 위하여 당사자 사이의 합리적인 담보설정의사를 배경으로 하여 추인된 법정담보물권으로, 민사유치권과 달리 목적물과 피담보채권 사이의 개별적인 견련관계를 요구하지 않는 대신 유치권의 대상이 되는 물건을 '채무자 소유의 물건'으로 한정하고 있

2) 나아가 경매개시결정등기가 되기 전에 이미 그 부동산에 관하여 민사유치권을 취득한 사람은 그 취득에 앞서 저당권설정등기가 먼저 되어 있다 하더라도 경매절차의 매수인에게 자기의 유치권으로 대항할 수 있으므로(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다70763 판결, 대법원 2014. 4. 10. 선고 2010다84932 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 임의경매개시결정등기가 마쳐지기 전에 민사유치권을 취득한 이상 원고가 피고의 유치권 취득에 앞서 근저당권설정등기를 마쳤다 하더라도 피고는 원고 내지 이 사건 임의경매 절차의 매수인에게 그 유치권으로 대항할 수 있다.

3) 결국 피고의 유치권이 상사유치권임을 전제로 하는 이 부분 원고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고와 피고의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지용 _____

판사 공도일 _____

판사 박선영 _____

어 이러한 제한이 없는 민사유치권과 차이가 있다(대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다57350 판결, 대법원 2013. 5. 24. 선고 2012다39769, 39776 판결 등 참조).

별지

목 록

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

2. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

3. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 201호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 201호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

4. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 202호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

5. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 142.28㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 743분의 114.71

6. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 147.98㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 119.31

7. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 183.77㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.33

8. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡
4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡
대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권
대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

9. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 201호
[1동의 건물의 표시]
서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡
[전유부분 건물의 표시]
건물번호 : 2층 201호
구 조 : 철근콘크리트조
면 적 : 183.77㎡
[대지권의 목적인 토지의 표시]
1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡
2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡
3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡
4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡
대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권
대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.32

10. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 202호
[1동의 건물의 표시]
서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지

하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

11. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕　3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.83㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 127.27

12. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 147.54㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 108.64. 끝.

정본입니다.

2016. 1. 28.

서울고등법원

법원사무관 김왕규 

판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원(서울고등법원)에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

송 달 증 명 원

사　　건 : 서울고등법원　2015나2001206 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고(피항소인겸항소인) 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

원고(피항소인겸항소인) 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험 2016. 1. 28. 판결정본 송달
원고(피항소인겸항소인)의 보조참가 파산자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사 2016. 1. 28. 판결정본 송달
피고(피항소인겸항소인) 하임산업개발 주식회사 2016. 1. 29. 판결정본 송달.

끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100719)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

대 법 원

2016. 6. 9. 원본영수	인
20 . . . 판결송달	

제 2 부

판 결

접수담당	확 인	담당변호사	상소마감일자
전동지			

사 건 2016다211149 유치권부존재확인

원고, 피상고인 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산채무자 영남저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30(다동)

대표자 사장 곽범국

소송대리인 법무법인 랜드마크

담당변호사 윤서욱, 유형준, 이지혜

원고보조참가인 파산채무자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30(다동)

대표자 사장 곽범국

전 자

피고, 상고인 하임산업개발 주식회사

서울 강남구 논현로6길 11, 202호(호창빌딩)

대표이사 염동호

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김용균, 윤자영

접수 No. 2016.06.10 법무법인(유한)바른 송무팀

원 심 판 결 서울고등법원 2016. 1. 21. 선고 2015나2001206 판결

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 피고가 부담한다.

이 유

이 사건 기록과 원심판결 및 상고이유서를 모두 살펴보았으나, 상고인의 상고이유에 관한 주장은 상고심절차에 관한 특례법 제4조 제1항 각 호에 정한 사유를 포함하지 아니하거나 이유가 없다고 인정되므로, 위 법 제5조에 의하여 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

2016. 6. 9.

재판장 대법관 조희대

주 심 대법관 이상훈

대법관 김창석

대법관 박상옥

등성출력용비

정본입니다.

2016. 6. 9.

대법원

법원사무관 김창곤



※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

송 달 증 명 원

사　　건 : 대법원　2016다211149 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행(주)의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험공사

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고(상고인) 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

원고(피상고인) 영남저축은행(주)의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험공사　2016. 6. 10. 판결정본 송달
원고(피상고인)의 보조참가 파산자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사　2016. 6. 13. 판결정본 송달
피고(상고인)　하임산업개발　주식회사　2016. 6. 10. 판결정본 송달. 끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100720)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

확 정 증 명 원

사　　건 : 대법원　2016다211149 [전자]유치권부존재확인
서울중앙지방법원　2013가합541721 [전자]유치권부존재확인
서울고등법원　2015나2001206 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행(주)의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험공사

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고(상고인) 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 2016. 6. 10. 자로 확정되었음을 증명합니다. 끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100721)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

부동산

부동산 HOME

물건

- 물건검색
- 신규물건
- 캠코 국유재산 전용관
- 캠코 압류재산 전용관
- 캠코 수탁·유입자산 전용관
- **수의계약가능물건**
- 공공기관 임대물건
- 기관별 전용관
- 신탁사 전용관
- 공공기관 자산효율화관

공고

테마물건

입찰결과

사회공헌장터
나눔매칭 서비스
자세히보기 >

고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료

수의계약가능물건

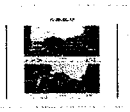
수의계약 가능물건은 경쟁입찰에 의하지 아니하고, 매각기관이 매수 신청한 상대자와 계약을 체결할 수 있는 물건입니다.
수의계약 가능여부 등 자세한 사항은 매각기관 담당자에게 사전 확인 바랍니다.

처분방식 (◉ 전체 ○ 매각 ○ 임대(대부)) 용도 [주거용건물] [전체]
지역 (◉ 도로명 ○ 지번) [서울특별시] [용산구]
면적 [토지] [] ㎡ ~ [] ㎡ 최저입찰가 [전체] ~ [전체]
물건관리번호 [?] [] 물건명 []
자산구분 [ ] 전체
캠코물건 [✓] 압류재산 [✓] 국유재산 [✓] 수탁재산 [✓] 유입자산 [✓] 수탁담보주택
이용기관 [✓] 국유재산 [✓] 공유재산 [✓] 기타일반재산 [✓] 금융권담보재산

초기화 검색

[정렬선택] [10줄씩 보기] 정렬 물건비교 관심물건등록

	물건정보	입찰기간	최저입찰가(원) 감정가-최초예정가(원) 최저입찰가율(%)	물건상태 유찰횟수	조회수	공고/상세
[ ]	 지도보기 **2024-0200-010611** **서울특별시 용산구 이태원동 231-2 제2(이스트) 동 제2층 제201호 다세대주택** [주거용건물 / 다세대주택] [건물 70.28㎡] 매각 일반경쟁	2024-03-12 10:00 ~ 수의계약	1,370,000,000 - -	수의계약가능 **유찰 7 회**	652	공고이동 상세이동
[ ]	 지도보기 **2024-0500-040303** **서울특별시 용산구 효창동 5-92 드림 501호 다세대주택 외 2건** [주거용건물 / 다세대주택] [토지 13.3㎡] [건물 18.45㎡] 매각 일반경쟁	2024-07-02 11:00 ~ 수의계약	914,166,000 402,000,000 -	수의계약가능 **유찰 4 회**	614	공고이동 상세이동
[ ]	 지도보기 **2024-0400-029879** **서울특별시 용산구 청파동2가 60-4 하람휴 201호 다세대주택** [주거용건물 / 다세대주택] [건물 42.01㎡] 매각 일반경쟁	2024-10-22 10:00 ~ 수의계약	371,158,394 582,000,000 (64%)	수의계약가능 **유찰 12 회**	580	공고이동 상세이동
[ ]	 지도보기 **2024-0400-029881** **서울특별시 용산구 청파동2가 60-4 하람휴 302호 다세대주택** [주거용건물 / 다세대주택] [건물 35.2㎡] 매각 일반경쟁	2024-10-22 10:00 ~ 수의계약	314,400,496 493,000,000 (64%)	수의계약가능 **유찰 12 회**	575	공고이동 상세이동

	물건정보	입찰기간	최저입찰가(원) 감정가-최초예정가(원) 최저입찰가율(%)	물건상태 유찰횟수	조회수	공고/상세
☐	 지도보기	**2024-0400-029882** **서울특별시 용산구 청파동2가 60-4 하람휴 401호 다세대주택** [주거용건물 / 다세대주택] [건물 42.19㎡] 매각 일반경쟁	2024-10-22 10:00 ~ 수의계약	380,724,332 597,000,000 (64%)	수의계약가능 **유찰 12 회**	573	공고이동 상세이동
☐	 지도보기	**2024-0400-029883** **서울특별시 용산구 청파동2가 60-4 하람휴 501호 다세대주택** [주거용건물 / 다세대주택] [건물 41.46㎡] 매각 일반경쟁	2024-10-22 10:00 ~ 수의계약	373,709,311 586,000,000 (64%)	수의계약가능 **유찰 12 회**	556	공고이동 상세이동
☐	 지도보기	**2024-0400-029855** **서울특별시 용산구 청파동2가 60-4 하람휴 301호 다세대주택** [주거용건물 / 다세대주택] [건물 42.01㎡] 매각 일반경쟁	2024-10-23 10:00 ~ 수의계약	334,042,555 582,000,000 (57%)	수의계약가능 **유찰 13 회**	618	공고이동 상세이동
☑	 지도보기	**2024-1200-093289** **서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 6개호** [주거용건물 / 연립주택] [건물 1,953.57㎡] 매각 일반경쟁	2024-12-31 10:00 ~ 수의계약	22,356,400,000 40,060,000,000 (56%)	수의계약가능 **유찰 7 회**	414	공고이동 상세이동

[총 8 건]

1

검색 방법이 궁금하세요?

입찰은 어떻게 하나요? **입찰 참가안내** **낙찰 후 절차안내**

본 전자자산처분 시스템의 화면 및 정보를 허가없이 상업적인 용도로 사용할 수 없습니다.
주소 : (48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) / 사업자등록번호 : 220-82-00779
TEL : 1588-5321 / FAX : 0303-0342-5000 E-mail : webmaster@onbid.co.kr
Copyright © 2016 KAMCO All rights reserved.

부동산

고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료

물건상세

인쇄

물건정보 입찰이력 해당공고 보기 해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2024-1200-093289 물건상태 : 수의계약가능 공고일자 : 2024-12-16 조회수 : 415

[주거용건물 / 연립주택]

서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 6개호

일반공고 | 매각 | 인터넷 | 기타일반재산 | 일반경쟁 | 최고가방식 | 총액 | 수의계약가능

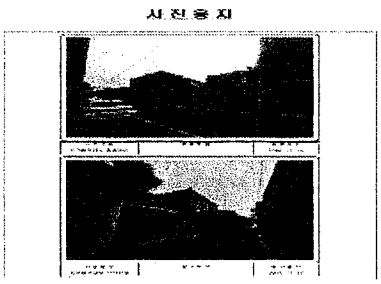


사진 | 360° | 동영상 | 지도
지적도 | 위치도 | 감정평가서

처분방식 / 자산구분	매각 / 기타일반재산
용도	연립주택
면적	토지 - / 건물 1,953.57㎡
감정평가금액	40,060,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2024-12-31 10:00 ~ 수의계약가능
유찰횟수	7 회
집행기관	우리자산신탁 주식회사
담당자정보	부산신탁1팀 / 정연경 / 051-714-2982

[입찰유형]

☐ 전자보증서가능 ☑ 공동입찰가능
☐ 2회 이상 입찰가능 ☑ 대리입찰가능
☐ 2인 미만 유찰여부 ☐ 공유자 여부
☐ 차순위 매수신청가능

최저입찰가(예정가격) **22,356,400,000원**

물건 세부 정보 | 입찰 정보 | 시세 및 낙찰 통계 | 주변정보 | 부가정보

면적 정보

토지면적 - **건물면적** 1,953.57㎡

번호	종별(지목)	면적	지분	비고
1	건물 > 공동주택	1,953.57㎡	-	12개호

위치 및 이용현황

소재지	지번	서울특별시 용산구 이태원동 231-30 101호
	도로명	서울특별시 용산구 회나무로44가길 10, 101호 (이태원동, CJ이태원빌라)
위치 및 부근현황		공매공고문 참조
이용현황		공매공고문 참조
기타사항		공매공고문 참조

감정평가정보

감정평가기관	평가일	평가금액(원)	감정평가서

감정평가기관	평가일	평가금액(원)	감정평가서
(주)제일감정평가법인	2024-11-18	40,060,000,000	감정평가서

낙찰 후 인도/인수 책임 및 부대조건

인도/인수 책임	낙찰자
부대조건	공매공고문 참조

목록

본 전자자산처분 시스템의 화면 및 정보를 허가없이 상업적인 용도로 사용할 수 없습니다.
주소 : (48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) / 사업자등록번호 : 220-82-00779
TEL : 1588-5321 / FAX : 0303-0342-5000 E-mail : webmaster@onbid.co.kr
Copyright © 2016 KAMCO All rights reserved.

공고상세

공고물건 보기 취소물건 보기 관심공고 등록

서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 6개호 일괄매각

일반공고 | 매각 | 인터넷 | 기타일반재산 | 일반경쟁 | 최고가방식 | 총액

공고종류	일반공고	공고일자	2024-12-16
공고회차	2024년도 7회차	공고번호	202412-50501-00
처분방식	매각	자산구분	기타일반재산
공고기관	우리자산신탁 주식회사	경쟁방식	일반경쟁
담당자정보	부산신탁1팀 | 정연경 | 051-714-2982 | wjddusrud1123@wooriat.com		

공고문 전문 | 공고물건 입찰정보

공고문 및 첨부파일 다운로드

공고문 전문

공매공고문 참조

첨부파일

1. 공매공고문(CJ이태원빌라).pdf
2. 감정평가서(CJ이태원빌라).pdf
3. 전입세대확인서(CJ이태원빌라) 241202.pdf
4. 매매계약서(안)(CJ이태원빌라).pdf
5. 등기부등본(CJ이태원빌라) 241203.pdf

목록

고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료

본 전자자산처분 시스템의 화면 및 정보를 허가없이 상업적인 용도로 사용할 수 없습니다.
주소 : (48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) / 사업자등록번호 : 220-82-00779
TEL : 1588-5321 / FAX : 0303-0342-5000 E-mail : webmaster@onbid.co.kr
Copyright © 2016 KAMCO All rights reserved.

접수 No.
2025 .04. 25
우리자산신탁(주) 부산지역본부

내용증명 통고
(유치권권리신고)

5.4.22

발신 하임산업개발주식회사
대표이사 염동호
서울 강남구 학동로50길 47 (논현동)
(우, 06100)

이 우편물은 2025-04-22
제 3101106062532호에 의하여
내용증명우편물로 발송하였음을 증명함
서울서초우체국장
대한민국 KOREA

수신 1. 한국자산관리공사
사장 권남주
부산시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센타)
(우, 48400)

2. 우리자산신탁 주식회사
대표이사 김범석
서울시 강남구 테헤란로 301, 13층 (역삼동)
(우, 06152)

1. 귀 사의 발전을 기원합니다.

2. 위 발신인은 별첨 1.~3. 의 판결문(송달확정증명원 포함)과 별첨 4.의 의 안내문에 따라서, 별첨 5.의 한국자산관리공사(관련사 : 우리자산신탁 주식회사 부산지역본부)의 일반경쟁(최고가방식)에 의한 입찰방식으로 매각하는 물건(물건관리번호 : 2024-1200- 093289, 서울시 용산구 회나무로44가길 10 (이태원동 231-30), 6개호 및 서울시 용산구 회나무로44가길 8(이태원동 233-4), 6개호) 중에서, 위 판결문상 서울시 용산구 회나무로44가길 10 (이태원동 231-30), 씨제이이태원빌라 1층 101호 / 1층 102호 / 2층 201호 / 3층 302호 와 서울시

용산구 회나무로44가길 8 (이태원동 233-4), 씨제이이태원빌라 2층 201호 / 3층 301호 에 관하여 유치권존재확인권자로서 이를 귀 수신인들에게 정히 통지하는 바입니다.

3. 참고사항으로, 귀 수신인들이 온비드상에 발신인(유치권자존재확인권자)의 유치권신고 내용을 공지하지 아니하여 유치권존재확인권자에게 손해발생시에는 민형사상의 책임을 물을 것을 미리 고지하는 바입니다.

첨부 : 1. ~ 3. 판결문(송달확정증명원 포함) 3건
4. 우리자산신탁 주식회사 안내문 1건
5. 온비드상 공지내용 3건

2025. 4. 18.

유치권존재확인권자
하임산업개발주식회사
대표이사 염동호 (인)
서울 강남구 학동로50길 47 (논현동)

한국자산관리공사, 우리자산신탁 주식회사 대표자 귀중

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

서 울 중 앙 지 방 법 원

제 27 민 사 부

판 결

사 건 2013가합541721 유치권부존재확인

원 고 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30(다동, 예금보험공사)

송달장소 부산 중구 중앙대로 101(대창동1가)

대표자 사장 김주현

소송대리인 법무법인 동서양재 담당변호사 김필성, 김현임

접수 No. 2014. 11. 20 법무법인(유한)바른 송무팀

피 고 하임산업개발 주식회사

서울 강남구 학동로50길 47

송달장소 서울 용산구 회나무로44가길 10, 2층 2동 201호(이태원동)

대표이사 염동호

소송대리인 법무법인 (유한) 바른 담당변호사 김용균, 황영섭

변론종결 2014. 10. 17.

판결선고 2014. 11. 7.

주 문

www.scourt.go.kr
법원
음성출력용바코드

1. 피고의 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물에 관한 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 원고의 나머지 청구를 기각한다.

3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고가 각 부담한다.

청 구 취 지

별지 목록 기재 각 건물에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 근저당권의 설정 및 임의경매절차의 개시 등

1) 영남저축은행 주식회사(이하 '영남저축은행'이라 한다. 영남저축은행은 이 사건 소송 계속 중인 2013. 9. 26. 부산지방법원 2013하합16호로 파산선고를 받았고, 원고가 그 파산관재인으로 선임되어 이 사건 소송을 수계하였다. 이하 특별히 구분할 필요가 없는 경우에는 소송수계 전, 후를 통틀어 '원고'라고만 한다)는 2009. 7. 22. 상광건설 주식회사(이하 '상광건설'이라 한다)에게 30억 원을 대여하면서, 위 대출원리금 채무를 담보하기 위해 별지 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)에 관하여 채권최고액을 42억 원으로 하는 근저당권(이하 '이 사건 근저당권'이라 한다)을 설정하였고, 영남저축은행은 2010. 12. 26. 한국자산관리공사에게 이 사건 근저당권과 그 피담보채권을 양도하였다.

2) 한편, 상광건설이 위 1)항의 대출원리금 채무의 상환을 연체하자, 채권자 한국

www.scourt.go.kr
증명출력용바코드

자산관리공사는 이 사건 근저당권에 기하여 이 사건 각 건물에 관하여 서울서부지방법원 2012타경3551호로 부동산임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라 한다)를 신청하였고, 2012. 2. 24. 이 사건 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다.

3) 한국자산관리공사는 이 사건 임의경매 절차가 진행되고 있던 2013. 4. 11. 이 사건 근저당권과 그 피담보채권을 영남저축은행에게 다시 양도하였다.

나. 피고의 유치권 신고

1) 피고는 2012. 4. 16. 이 사건 임의경매 절차에서 이 사건 각 건물에 관하여 43억 원의 공사대금채권을 피담보채권으로 한 유치권이 있다는 권리신고를 하였는데, 위 경매법원은 2012. 8. 20. 위 유치권이 허위라는 이유로 피고를 위 경매절차의 이해관계인에서 배제하는 결정을 하였다.

2) 이후 피고는 2012. 8. 29. 보정서를 제출하여 위 경매법원으로부터 2012. 8. 31. 위 배제결정을 취소하는 결정을 받았고, 2013. 1. 11.에는 유치권의 피담보채권을 52억 1,000만 원으로 정정하여 신고하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 갑 제4호증의 1 내지 12, 갑 제5호증, 갑 제6호증의 1 내지 4, 갑 제7호증, 갑 제8호증, 갑 제9호증의 1 내지 8의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고의 상광건설에 대한 공사대금채권은 존재하지 아니하고, 피고는 이 사건 각 건물을 점유하고 있지 아니하므로, 이 사건 각 건물에 관하여 52억 1,000만 원의 공사

www.scourt.go.kr
법원
음성출력용바코드

대금채권을 피담보채권으로 하는 피고의 유치권은 존재하지 아니한다.

나. 피고의 주장

피고는 상광건설로부터 인테리어공사 등을 대금 48억 원으로 정하여 도급받아 공사를 완료하였는데 상광건설이 5억 원을 제외한 나머지 43억 및 이에 대한 지연손해금 상당(5억 1,000만 원)의 공사대금을 지급하지 않고 있고 있어 상광건설에 대하여 합계 52억 1,000만 원 상당의 공사대금채권을 가지고 있고, 피고가 직접 또는 피고의 채권자, 직원 등을 통하여 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물을 점유하고 있으므로, 적어도 위 각 건물에 대한 피고의 유치권이 존재한다.

3. 판단

가. 주장·증명책임

소극적 확인의 소에서는 원고가 먼저 권리의 발생원인사실을 부정하는 주장을 하면 권리자인 피고가 권리관계의 요건사실에 관하여 주장·입증할 책임이 있으므로(대법원 1998. 3. 13. 선고 97다45259 판결 등 참조), 이 사건에서도 유치권자라고 주장하는 피고가 유치권의 성립요건인 피담보채권의 존재와 이 사건 각 건물에 대한 점유 등 유치권의 성립요건사실을 주장·입증하여야 한다.

나. 피담보채권의 존부

1) 살피건대, 갑 제6호증의 2, 을 제2호증, 을 제3호증의 1 내지 76, 을 제13호증의 1 내지 94, 을 제14호증의 1 내지 124, 을 제15호증의 각 기재와 증인 김서환의 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 원고는 2008. 5. 20. 상광건설로부터 이 사건 각 건물의 리모델링 및 인테리어 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 계약금액 48억

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

원, 공사기간 2008. 5. 20.부터 2009. 2. 28.로 정하여 도급받은 사실, ② 피고는 2008. 5.경부터 2009. 2.경까지 하임산업개발 주식회사 등 거래처들로부터 이 사건 공사에 필요한 자재 합계 2,243,469,961원 상당을 매입하고 위 거래처들로부터 각 세금계산서를 교부받은 사실, ③ 피고와 상광건설은 2009. 4. 15. 상광건설이 피고에게 2009. 6. 30. 이전까지 미지급 공사대금 원금 43억 원과 이에 대한 지연이자 2억 원을 합한 합계 45억 원을 지급하되, 2009. 6. 30.까지도 위 공사대금을 지급하지 못할 경우 이 사건 각 건물을 대물로 지급하여 주기로 하는 내용의 약정을 한 사실, ④ 상광건설은 2012. 3. 8. 피고에게 미지급한 이 사건 공사대금 45억 원 및 이에 대한 지연이자를 이 사건 각 건물이 매각되는 대로 지급하여 줄 것을 확인하는 지불확인서를 작성, 교부하여 준 사실을 인정할 수 있다.

2) 위 인정사실에 의하면, 피고는 상광건설에게 이 사건 공사대금채권으로 적어도 1,743,469,961원(= 위 교부받은 세금계산서 금액 합계 2,243,469,961원 - 피고가 상광건설로부터 지급받은 공사대금 500,000,000원) 상당을 가지고 있고, 이는 이 사건 각 건물에 관하여 생긴 채권이라 할 것이다.

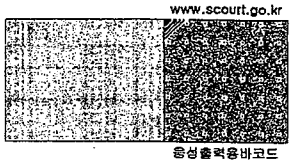
다. 피고의 이 사건 각 건물의 점유 여부

1) 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물

먼저, 피고는 이 사건 건물 중 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물(차례로 1동 202호, 301호, 2동 101호, 10호, 202호, 302호이다)을 점유하고 있지 아니한 사실을 자인하고 있다.

2) 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물

가) 경매절차에서 유치권자가 그 경매절차의 이해관계인들에게 유치권을 주장

www.scourt.go.kr

송성출력용바코드

하려면 경매개시결정 기입등기 전부터 목적물을 점유하고 있어야 하는바, 여기서 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 여기서 말하는 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제가능성 등을 종합적으로 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

나) 이 사건에 돌아와 보건대, 을 제4호증, 을 제7 내지 12호증, 을 제16 내지 20호증(각 가지번호 있는 경우 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고의 채권자인 최인숙, 이은옥, 권태수, 송정식[1], 피고의 대표이사 염동호, 피고의 직원 최응택은 이 사건 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐진 2012. 2. 24. 이전인 아래 표 '점유개시일'란 기재 일시경 무렵부터 이 사건 건물 중 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물(차례로 1동 101호, 1동 102호, 1동 201호, 1동 302호, 2동 201호, 2동 301호이다)에 입주하여 가스요금, 수도요금, 전기요금 등을 부담하면서 생활하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 이를 위 법리에 비추어 보면, 피고는 이 사건 임의경매개시결정 기입등기가 마쳐지기 이전부터 직접 또는 최인숙, 이은옥, 최응택, 권태수, 송정식을 점유보조자로 하여 위 각 건물을 점유하고 있다고 봄이 상당하다.

동	호	점유자	가스요금 납부개시일	가스요금 납부자	전기요금 납부개시일	수도요금 납부개시일	전기/수도요금 납부자	점유개시일	증거
1	101	최인숙	2011. 4. 29.	박희정(최인숙의 딸)	2011. 2.	2011. 7.	최인숙	2011. 2.	을 4-1 을 7-1 을 8-1
	102	이은옥	2010. 7. 26.	백유진(이은옥의 남편)	2011. 4.	2011. 7.	전기 : 백유진 수도 : 이은옥	2010. 7.	을 4-2 을 7-2 을 8-2
	201	최응택	2011. 4. 29.	윤한성 (피고로부터 점유 관리를 부탁받은 자)	2011. 4.	2011. 7.	윤한성	2011. 4.	을 4-3 을 7-3 을 8-3
	302	권태수	2011. 4. 29.	윤한성	2011. 12.	2011. 7.	이영희	2011. 4.	을 4-4

1) 피고의 채권자들은 피고가 상광건설로부터 공사대금을 지급받아야 자신들의 하도급대금이나 노임을 원활하게 지급받을 수 있으므로, 피고의 요청을 받고 그 점유보조자로서 해당 건물들을 점유한 것으로 보인다.

위변조 방지용 바코드입니다.

							(권태수의 채권자)		을 7-4 을 8-4
2	201	염동호	2011. 4. 29.	윤한성	2011. 4.	2011. 7.	전기 : 염동호 수도 : 윤한성	2011. 4.	을 4-5 을 7-5 을 8-5
	301	송정식			2011. 10.	2011. 7.	송정식	2011. 7.	을 7-6 을 8-6

다) 이에 대하여 원고는, 피고의 위 각 건물에 대한 점유는 소유자인 주식회사 다올신탁의 동의를 얻지 아니한 것으로서 불법점유라고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 앞서 든 증거들 및 증인 김서환의 증언에 의하면, 피고는 상광건설과 이 사건 각 건물에 관하여 이 사건 공사도급계약을 체결한 다음 이 사건 공사를 실제 진행한 사실, 피고는 이 사건 공사를 완료한 후에도 상광건설이 공사대금을 지급하지 아니하자 위 각 건물의 열쇠를 가지고 있으면서 이를 점유, 관리한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

라. 소결론

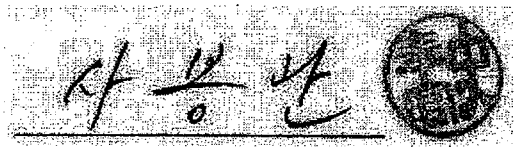
따라서, ① 피고가 별지 목록 제4, 5, 7, 8, 10, 12항 기재 각 건물을 점유하고 있지 아니한 이상, 위 각 건물에 대한 피고의 유치권은 존재하지 아니하고, 피고가 이 사건 임의경매절차에서 위 각 건물을 포함한 이 사건 각 건물에 관하여 유치권을 신고하였던 점 등을 고려하면, 근저당권자인 원고로서는 위 각 건물에 관한 피고의 유치권이 부존재한다는 점에 대한 확인을 구할 이익도 있으나, ② 피고는 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물에 관한 적법한 유치권자이므로, 원고의 위 각 건물에 관한 주장은 받아들이기 어렵다.

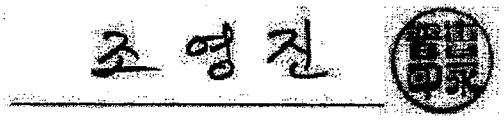
4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

머지 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 사봉관 

판사 조영진 

판사 김진영 

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

목 록

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

2. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

www.scourt.go.kr
응성출력용바코드

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

3. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 201호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 201호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

4. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 202호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

5. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 142.28㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 743분의 114.71

6. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 147.98㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

www.scourt.go.kr
열람출력용바코드

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 119.31

7. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 183.77㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.33

8. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

위변조 방지용 바코드 입니다

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

9. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 201호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 201호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 183.77㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.32

10. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 202호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

11. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

www.scourt.go.kr
등성출력용바코드

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.83㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5.　760분의 127.27

12. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕　3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 147.54㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 108.64. 끝.

www.scourt.go.kr
문서출력용바코드

정본입니다.

2014. 11. 18.

서울중앙지방법원

법원주사 양회만

판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 이 법원에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

송 달 증 명 원

사　　건 : 서울중앙지방법원　2013가합541721 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행 주식회사

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

원고　　영남저축은행　　주식회사
2014. 11. 18.　판결정본 송달
원고의　소송수계인　파산자　영남저축은행의　파산관재인　예금보험공사
2014. 11. 18.　판결정본 송달
피고　　하임산업개발　　주식회사
2014. 11. 20.　판결정본 송달.　끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100718)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

전 자

No. 접수
2016.01.29
법무법인(유한)바른
송무팀





서 울 고 등 법 원

제 21 민 사 부

판 결

접수담당	확 인	담당변호사	상소마감일자
이지수			

사 건 2015나2001206 유치권부존재확인

원고, 피항소인 겸 항소인

영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30

대표자 사장 김주현

원고보조참가인 파산자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30

대표자 사장 김주현

원고 및 원고보조참가인의 소송대리인 법무법인 랜드마크

담당변호사 이지혜

피고, 피항소인 겸 항소인

하임산업개발 주식회사

서울 강남구 학동로50길 47

대표이사 염동호

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 황영섭

제 1 심 판 결 서울중앙지방법원 2014. 11. 7. 선고 2013가합541721 판결

변 론 종 결 2015. 12. 24.

판 결 선 고 2016. 1. 21.

주 문

1. 원고와 피고의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용 중 원고와 피고 사이에 생긴 부분은 각자 부담하고, 보조참가로 인한 부분은 원고보조참가인이 부담한다.

청구취지 및 항소취지

1. 청구취지

별지 목록 기재 각 건물에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

2. 항소취지

가. 원고

제1심판결 중 원고 패소 부분을 취소한다. 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물에 관하여 피고의 유치권이 존재하지 아니함을 확인한다.

나. 피고

제1심판결 중 피고 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 제1심판결의 인용

용성출력용바

이 법원이 이 사건에 관하여 설시할 이유는 아래와 같이 일부 수정하고, 원고가 당심에서 한 새로운 주장에 대하여 아래 3항에서 추가로 판단하는 이외에는 제1심판결 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

○ 제1심판결문 2쪽 19행의 "2010. 12. 26."을 "2011. 12. 26."로 수정한다.

○ 제1심판결문 4쪽 7행의 "제1, 2, 3, 6, 9, 11항"을 삭제하고, 20행의 "원고"를 "피고"로 수정한다.

○ 제1심판결문 5쪽 2행의 "하임산업개발 주식회사"를 "그린공사"로 수정하고, 14행 다음에 아래의 내용을 추가한다.

『3) 원고는 '피고가 상광건설에 대하여 공사대금 채권을 가지고 있다 하더라도 상광건설이 피고에게 2009. 6. 30.까지 공사대금을 지급하기로 하였으므로 피고의 상광건설에 대한 공사대금 채권은 변제기인 2009. 6. 30.부터 3년이 경과한 2012. 6. 30. 시효로 소멸하였다'고 주장한다. 그러나 원고가 근저당권자의 지위에서 직접 피고의 상광건설에 대한 공사대금 채권의 시효 소멸을 원용할 수 있다고 보기 어려울 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같이 상광건설이 2012. 3. 8. 이 사건 각 건물이 매각되는 대로 45억 원 상당의 공사대금과 이에 대한 지연손해금을 지급하겠다는 내용의 사실확인서를 작성해 주어 채무승인으로 시효가 중단되었던 만큼 피고의 상광건설에 대한 공사대금 채권이 2012. 6. 30. 시효로 소멸하였다고 볼 수 없다.』

○ 제1심판결문 5쪽 17행부터 19행까지를 다음과 같이 수정한다.

『앞서 본 바와 같이 유치권의 성립요건으로서의 점유에 관하여는 유치권을 주장하는 피고에게 그 증명책임이 있다고 할 것인데, 피고 스스로 1심에서 줄곧 이 사건 각 건물 중 위 해당 부분에 관하여는 점유를 하고 있지 않다고 인정해 왔을 뿐만 아니

라 을 제21 내지 30호증의 각 기재 및 김서환의 1심 증언 등 제출된 증거만으로는 피고가 이 사건 임의경매개시결정등기 전부터 위 해당 부분을 점유해 왔다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.』

2. 추가하는 판단

가. 원고의 주장

1) 피고와 상광건설은 모두 상인이고 이 사건 공사에 관한 도급계약은 상행위이므로 피고의 공사대금 채권을 담보하기 위한 유치권은 상사유치권에 해당한다.

2) 상사유치권은 채무자 소유의 물건임을 요하는데, 이 사건 각 건물에 관하여는 2009. 7. 22. 신탁계약에 기하여 상광건설에서 다올신탁 앞으로 소유권이전등기가 마쳐졌고, 피고는 그 이후인 2010. 7.경부터 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물을 점유하고 있다고 주장하고 있으므로 이에 대하여 상사유치권이 성립할 수 없다.

3) 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물의 소유자를 상광건설로 본다 하더라도 피고가 그 각 건물을 점유하기 시작하였다는 2010. 7.경에는 이미 원고를 근저당권자로 하는 거액의 근저당권이 설정되어 있었으므로 피고는 선행저당권자인 원고에 대한 관계에서 상사유치권으로 대항할 수 없다.

나. 판단

1) 별지 목록 제1, 2, 3, 6, 9, 11항 기재 각 건물에 대한 피고의 유치권은 그 건물에 관하여 생긴 공사대금 채권을 변제받을 때까지 해당 건물을 유치하는 것으로서 민사유치권에 해당한다(상인간의 거래라 하더라도 그 성립요건을 갖추면 민사유치권을 주장할 수 있다고 할 것이다[1]).

1) 상사유치권은 민사유치권의 성립요건을 변경·완화하여 채권자 보호를 강화함으로써 계속적 신용거래를 원활·안전하게 하기 위하여 당사자 사이의 합리적인 담보설정의사를 배경으로 하여 추인된 법정담보물권으로, 민사유치권과 달리 목적물과 피담보채권 사이의 개별적인 견련관계를 요구하지 않는 대신 유치권의 대상이 되는 물건을 '채무자 소유의 물건'으로 한정하고 있

2) 나아가 경매개시결정등기가 되기 전에 이미 그 부동산에 관하여 민사유치권을 취득한 사람은 그 취득에 앞서 저당권설정등기가 먼저 되어 있다 하더라도 경매절차의 매수인에게 자기의 유치권으로 대항할 수 있으므로(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다70763 판결, 대법원 2014. 4. 10. 선고 2010다84932 판결 등 참조), 앞서 본 바와 같이 피고가 이 사건 임의경매개시결정등기가 마쳐지기 전에 민사유치권을 취득한 이상 원고가 피고의 유치권 취득에 앞서 근저당권설정등기를 마쳤다 하더라도 피고는 원고 내지 이 사건 임의경매 절차의 매수인에게 그 유치권으로 대항할 수 있다.

3) 결국 피고의 유치권이 상사유치권임을 전제로 하는 이 부분 원고의 주장은 모두 받아들일 수 없다.

3. 결론

원고의 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로, 원고와 피고의 항소를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 성지용 _____

판사 공도일 _____

판사 박선영 _____

어 이러한 제한이 없는 민사유치권과 차이가 있다(대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다57350 판결, 대법원 2013. 5. 24. 선고 2012다39769, 39776 판결 등 참조).

별지

목 록

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

2. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

3. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 201호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 201호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 149.82㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡

2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡

3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡

4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 120.8

4. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 2층 202호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 165.80㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 133.69

5. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 142.28㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 743분의 114.71

6. 서울 용산구 이태원동 231-30 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 231-30, 232-4, 232-5, 232-8, 233-5 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 지1층 502.30㎡, 1층 351.39㎡, 2층 345.39㎡, 3층 320.03㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 147.98㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 231-30 대 149㎡
2. 서울 용산구 이태원동 232-4 대 92㎡
3. 서울 용산구 이태원동 232-5 대 106㎡
4. 서울 용산구 이태원동 232-8 대 254㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-5 대 142㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 743분의 119.31

7. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 101호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 101호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 183.77㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡
2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡
3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡
4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.33

8. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 1층 102호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 1층 102호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡
2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡
4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡
대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권
대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

9. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 201호
[1동의 건물의 표시]
서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡
[전유부분 건물의 표시]
건물번호 : 2층 201호
구 조 : 철근콘크리트조
면 적 : 183.77㎡
[대지권의 목적인 토지의 표시]
1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡
2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡
3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡
4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡
5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡
대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권
대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 135.32

10. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 2층 202호
[1동의 건물의 표시]
서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지

하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 2층 202호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.08㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 126.72

11. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 301호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕　3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 301호

구　　조 : 철근콘크리트조

면　　적 : 172.83㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 127.27

12. 서울 용산구 이태원동 233-4 씨제이이태원빌라 3층 302호

[1동의 건물의 표시]

서울 용산구 이태원동 233-4, 233-1, 233-3, 234-2 씨제이이태원빌라 철근콘크리트조 평스라브지붕 3층 공동주택 1층 390.90㎡, 2층 378.94㎡, 3층 343.46㎡, 지하 1층 523.76㎡

[전유부분 건물의 표시]

건물번호 : 3층 302호

구 조 : 철근콘크리트조

면 적 : 147.54㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

1. 서울 용산구 이태원동 233-4 대 225㎡

2. 서울 용산구 이태원동 233-1 대 66㎡

3. 서울 용산구 이태원동 233-3 대 99㎡

4. 서울 용산구 이태원동 234-2 대 330㎡

5. 서울 용산구 이태원동 233-2 도로 10㎡

대지권의 종류 : 1, 2, 3, 4, 5. 소유권 대지권

대지권의 비율 : 1, 2, 3, 4, 5. 760분의 108.64. 끝.

정본입니다.

2016. 1. 28.

서울고등법원

법원사무관 김왕규

판결에 불복이 있을 때에는 이 정본을 송달받은 날(발송송달의 경우에는 발송한 날)부터 2주 이내에 상소장을 민사소송법 등 관계 법령에 따라 원심법원인 이 법원(서울고등법원)에 제출하여야 합니다(민사소송법 제71조의 보조참가인의 경우에는 피참가인을 기준으로 상소기간을 계산함에 유의).

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

송 달 증 명 원

사　　건 : 서울고등법원　2015나2001206 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고(피항소인겸항소인) 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

원고(피항소인겸항소인) 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험 2016. 1. 28. 판결정본 송달
원고(피항소인겸항소인)의 보조참가 파산자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사 2016. 1. 28. 판결정본 송달
피고(피항소인겸항소인) 하임산업개발 주식회사 2016. 1. 29. 판결정본 송달.

끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100719)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

대 법 원

2016. 6. 9. 원본영수	인
20 . . . 판결송달	

제 2 부

판 결

접수담당	확 인	담당변호사	상소마감일자
정보지			

사 건 2016다211149 유치권부존재확인

원고, 피상고인 영남저축은행 주식회사의 소송수계인 파산채무자 영남저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30(다동)

대표자 사장 곽범국

소송대리인 법무법인 랜드마크

담당변호사 윤서욱, 유형준, 이지혜

원고보조참가인 파산채무자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사

서울 중구 청계천로 30(다동)

대표자 사장 곽범국

피고, 상고인 하임산업개발 주식회사

서울 강남구 논현로6길 11, 202호(호창빌딩)

대표이사 염동호

소송대리인 법무법인(유한) 바른

담당변호사 김용균, 윤자영

원 심 판 결 서울고등법원 2016. 1. 21. 선고 2015나2001206 판결

접수 No. 2016.06.10 법무법인(유한)바른 송무팀

주 문

상고를 기각한다.

상고비용은 보조참가로 인한 부분을 포함하여 피고가 부담한다.

이 유

이 사건 기록과 원심판결 및 상고이유서를 모두 살펴보았으나, 상고인의 상고이유에 관한 주장은 상고심절차에 관한 특례법 제4조 제1항 각 호에 정한 사유를 포함하지 아니하거나 이유가 없다고 인정되므로, 위 법 제5조에 의하여 상고를 기각하기로 하여 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

2016. 6. 9.

재판장 대법관 조희대

주 심 대법관 이상훈

대법관 김창석

대법관 박상옥

음성출력용비

정본입니다.

2016. 6. 9.

대법원

법원사무관 김창곤

※ 각 법원 민원실에 설치된 사건검색 컴퓨터의 발급번호조회 메뉴를 이용하거나, 담당 재판부에 대한 문의를 통하여 이 문서 하단에 표시된 발급번호를 조회하시면, 문서의 위,변조 여부를 확인하실 수 있습니다.

www.scourt.go.kr
음성출력용바코드

송 달 증 명 원

사　　건 : 대법원　2016다211149 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행(주)의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험공사

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고(상고인) 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 아래와 같이 송달되었음을 증명합니다.

원고(피상고인) 영남저축은행(주)의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험공사　2016. 6. 10.　판결정본 송달
원고(피상고인)의 보조참가 파산자 진흥저축은행 주식회사의 파산관재인 예금보험공사　2016. 6. 13.　판결정본 송달
피고(상고인)　하임산업개발　주식회사　2016. 6. 10.　판결정본 송달. 끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100720)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

www.scourt.go.kr
위변조방지용바코드

확 정 증 명 원

사　　건 : 대법원　2016다211149 [전자]유치권부존재확인
서울중앙지방법원　2013가합541721 [전자]유치권부존재확인
서울고등법원　2015나2001206 [전자]유치권부존재확인

원　　고 : 영남저축은행(주)의 소송수계인 파산자 영남저축은행(주)의 파산관재인 예금보험공사

피　　고 : 하임산업개발 주식회사

증명신청인 : 피고(상고인) 하임산업개발 주식회사

위 사건에 관하여 2016. 6. 10. 자로 확정되었음을 증명합니다. 끝.

2025. 1. 23.

서울중앙지방법원

법원주사 김 준 석

본 증명(문서번호:통합제증명발급 100721)에 관하여 문의할 사항이 있으시면 02-530-2118 로 문의하시기 바랍니다.

우리자산신탁

✉ 47353 부산광역시 부산진구 중앙대로 640(범천동, ABL타워 16층)
☎ 051.714.2982 Fax 051.714.3005 [담당자 : 부산신탁1팀 정연경 주임]

(총 1매)

문서번호 : 부산신탁1 601-S2504040호 2025. 04. 15.

수 신 : 이지윤

주 소 : 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8, 202호 (이태원동)

제 목 : 공매 진행 안내의 건

1. 귀하의 가내 평안을 기원합니다.

2. "서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 씨제이이태원빌라 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 씨제이이태원빌라 6개호"(이하 "신탁부동산"이라 함) 공매와 관련하여, 2025년 04월 15일 온비드(Onbid) 및 당사 홈페이지에 공매공고되었으며, 공고 일정에 따라 처분 절차가 진행되오니 업무에 참고하시기 바랍니다.

우리자산신탁

2025.04.15

우 리 자 산 신 탁 주 식 회 사

대 표 이 사 김 범 석 (지 배 인 : 김 해 진)

정*경/2025.04.15 09:33/10.80.216.6/

부동산

부동산 HOME

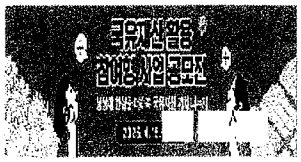
물건

물건검색
신규물건
캠코 국유재산 전용관
캠코 압류재산 전용관
캠코 수탁·유입자산 전용관
수의계약가능물건
공공기관 임대물건
기관별 전용관
신탁사 전용관
공공기관 자산효율화관

공고

테마물건

입찰결과



고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료

물건상세

인쇄

물건정보 입찰이력 해당공고 보기 해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2024-1200-093289 물건상태 : 입찰준비중 공고일자 : 2025-04-15 조회수 : 82

[주거용건물 / 연립주택]

서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 6개호

정정공고 | 매각 | 인터넷 | 기타일반재산 | 일반경쟁 | 최고가방식 | 총액

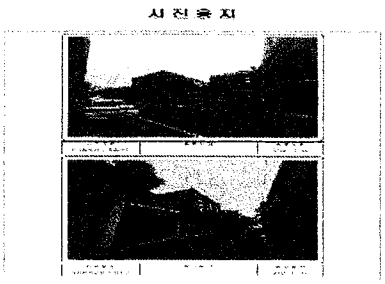


사진 | 360° | 동영상 | 지도

지적도 | 위치도 | 감정평가서

[입찰유형]

- ☐ 전자보증서가능
- ☑ 공동입찰가능
- ☐ 2회 이상 입찰가능
- ☑ 대리입찰가능
- ☐ 2인 미만 유찰여부
- ☐ 공유자 여부
- ☐ 차순위 매수신청가능

처분방식 / 자산구분	매각 / 기타일반재산
용도	연립주택
면적	토지 - / 건물 1,953.57㎡
감정평가금액	40,060,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2025-04-28 10:00 ~ 2025-04-28 18:00 (1/1)
유찰횟수	7 회
집행기관	우리자산신탁 주식회사
담당자정보	부산신탁1팀 / 정연경 / 051-714-2982

최저입찰가(예정가격) **44,976,000,000원**

물건 세부 정보 | 입찰 정보 | 시세 및 낙찰 통계 | 주변정보 | 부가정보

면적 정보

토지면적 - 건물면적 1,953.57㎡

번호	종별(지목)	면적	지분	비고
1	건물 > 공동주택	1,953.57m²	-	12개호

위치 및 이용현황

소재지	지번	서울특별시 용산구 이태원동 231-30 101호
	도로명	서울특별시 용산구 회나무로44가길 10, 101호 (이태원동, CJ이태원빌라)
위치 및 부근현황		공매공고문 참조
이용현황		공매공고문 참조
기타사항		공매공고문 참조

감정평가정보

감정평가기관	평가일	평가금액(원)	감정평가서

감정평가기관	평가일	평가금액(원)	감정평가서
(주)제일감정평가법인	2024-11-18	40,060,000,000	감정평가서

낙찰 후 인도/인수 책임 및 부대조건

인도/인수 책임	낙찰자
부대조건	**공매공고문 참조**

목록

이용약관 **개인정보처리방침** **저작권 및 공공데이터 이용정책** **고객현장** **기업민원 보호·서비스헌장** **제휴안내** **신고센터** 원격지원 **관련사이트** **사이트맵** 모의입찰시스템

본 전자자산처분 시스템의 화면 및 정보를 허가없이 상업적인 용도로 사용할 수 없습니다.
주소 : (48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) / 사업자등록번호 : 220-82-00779
TEL : 1588-5321 / FAX : 0303-0342-5000 E-mail : webmaster@onbid.co.kr
Copyright © 2016 KAMCO All rights reserved.

부동산

부동산 HOME

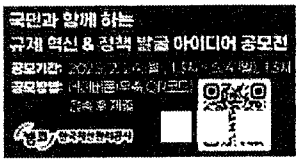
물건

물건검색
신규물건
캠코 국유재산 전용관
캠코 압류재산 전용관
캠코 수탁·유입자산 전용관
수의계약가능물건
공공기관 임대물건
기관별 전용관
신탁사 전용관
공공기관 자산효율화관

공고

테마물건

입찰결과



고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료

물건검색

상세검색을 이용하여 감정금액, 최저입찰가, 토지면적, 입찰일자 등을 더 상세히 검색할 수 있습니다.
현재 입찰 중인 물건과 입찰 예정 물건이 검색됩니다.

지도검색 | **상세조건검색**

상세보기

캠코물건 보기 | 정렬선택 | 10줄씩 보기 | 검색 | 물건비교 | 관심물건등록

	물건정보	입찰기간	최저입찰가(원) 감정가-최초예정가(원) 최저입찰가율(%)	물건상태 유찰횟수	조회수	공고/상세
☐	 지도보기	**남은시간 :** **11일1시간** 2025-04-28 10:00 ~ 2025-04-28 18:00	44,976,000,000 40,060,000,000 (112%)	입찰준비중 **유찰 7 회**	81	공고이동 상세이동

2024-1200-093289
서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 6개호
[주거용건물 / 연립주택]
[건물 1,953.57㎡]
매각 일반경쟁

[총 1 건]

1

검색 방법이 궁금하세요?

입찰은 어떻게 하나요? 입찰 참가안내 낙찰 후 절차안내

주의사항

검색 결과 제공된 정보는 실제 공매 물건의 정보와 다소 차이가 있을 수 있습니다.
매수에 영향을 줄 수 있는 권리 관계의 변동이 있을 수 있으므로 입찰 참가 전 등기부등본 등을 확인하시기 바랍니다.

본 전자자산처분 시스템의 화면 및 정보를 허가없이 상업적인 용도로 사용할 수 없습니다.
주소 : (48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) / 사업자등록번호 : 220-82-00779
TEL : 1588-5321 / FAX : 0303-0342-5000 E-mail : webmaster@onbid.co.kr
Copyright © 2016 KAMCO All rights reserved.

부동산

부동산 HOME

물건

물건검색
신규물건
캠코 국유재산 전용관
캠코 압류재산 전용관
캠코 수탁·유입자산 전용관
수의계약가능물건
공공기관 임대물건
기관별 전용관
신탁사 전용관
공공기관 자산효율화관

공고

테마물건

입찰결과



고객지원센터
1588-5321
(해외:82-2-3480-0401)
평일 09:00~18:00

고객원격지원 서비스

스파이웨어 무료진단/치료

물건상세

인쇄

물건정보 입찰이력 해당공고 보기 해당공고물건 보기

물건관리번호 : 2024-1200-093289 물건상태 : 입찰준비중 공고일자 : 2025-04-15 조회수 : 83

[주거용건물 / 연립주택]

서울특별시 용산구 회나무로44가길 10 6개호 및 서울특별시 용산구 회나무로44가길 8 6개호

정정공고 | 매각 | 인터넷 | 기타일반재산 | 일반경쟁 | 최고가방식 | 총액

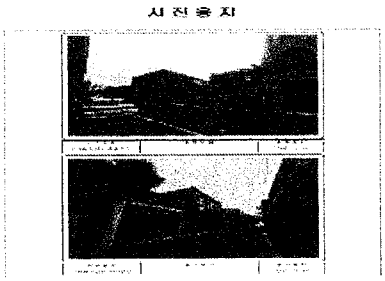


사진 360° 동영상 지도
지적도 위치도 감정평가서

[입찰유형]

☐ 전자보증서가능 ☑ 공동입찰가능
☐ 2회 이상 입찰가능 ☑ 대리입찰가능
☐ 2인 미만 유찰여부 ☐ 공유자 여부
☐ 차순위 매수신청가능

처분방식 / 자산구분	매각 / 기타일반재산
용도	연립주택
면적	토지 - / 건물 1,953.57㎡
감정평가금액	40,060,000,000원
입찰방식	일반경쟁(최고가방식) / 총액
입찰기간 (회차/차수)	2025-04-28 10:00 ~ 2025-04-28 18:00 (1/1)
유찰횟수	7 회
집행기관	우리자산신탁 주식회사
담당자정보	부산신탁1팀 / 정연경 / 051-714-2982

최저입찰가(예정가격) **44,976,000,000원**

물건 세부 정보 | **입찰 정보** | 시세 및 낙찰 통계 | 주변정보 | 부가정보

입찰 방법 및 입찰 제한 정보

전자보증서 사용여부	사용 불가능	차순위 매수신청 가능여부	신청 불가능
공동입찰 가능여부	공동입찰 가능	2인 미만 유찰여부	1인이 입찰하더라도 유효한 입찰로 성립
대리입찰 가능여부	대리입찰 가능	2회 이상 입찰 가능여부	동일물건 2회 이상 입찰 불가능

회차별 입찰 정보

입찰번호	회차/차수	구분	대금납부/납부기한	입찰기간	개찰일시	개찰장소	최저입찰가(원)
1	001/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-04-28 10:00~2025-04-28 18:00	2025-04-29 09:00	온비드 홈페이지	44,976,000,000
1	002/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-04-30 10:00~2025-04-30 18:00	2025-05-02 09:00	온비드 홈페이지	40,479,000,000
1	003/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-05-07 10:00~2025-05-07 18:00	2025-05-08 09:00	온비드 홈페이지	36,432,000,000

입찰번호	회차/차수	구분	대금납부/납부기한	입찰기간	개찰일시	개찰장소	최저입찰가(원)
1	004/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-05-12 10:00~ 2025-05-12 18:00	2025-05-13 09:00	온비드 홈페이지	32,789,000,000
1	005/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-05-14 10:00~ 2025-05-14 18:00	2025-05-15 09:00	온비드 홈페이지	29,511,000,000
1	006/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-05-19 10:00~ 2025-05-19 18:00	2025-05-20 09:00	온비드 홈페이지	26,560,000,000
1	007/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-05-21 10:00~ 2025-05-21 18:00	2025-05-22 09:00	온비드 홈페이지	23,904,000,000
1	008/001	인터넷	일시불/낙찰 후 30일 이내	2025-05-26 10:00~ 2025-05-26 18:00	2025-05-27 09:00	온비드 홈페이지	21,514,000,000

첨부파일

1. 공매공고문_이태원빌라_250415.pdf (206.24 KB)
2. 감정평가서_이태원빌라.pdf (19.15 MB)
3. 매매계약서(안)_이태원빌라_250415.pdf (152.88 KB)
4. 전입세대확인서_이태원빌라_250321.pdf (6.65 MB)
5. 유치권권리신고_하임산업개발.pdf (3.57 MB)

목록

이용약관 개인정보처리방침 저작권 및 공공데이터 이용정책 고객헌장 기업민원 보호·서비스헌장 제휴안내 신고센터 원격지원 관련사이트 사이트맵 모의입찰시스템

본 전자자산처분 시스템의 화면 및 정보를 허가없이 상업적인 용도로 사용할 수 없습니다.
주소 : (48400) 부산광역시 남구 문현금융로 40 (문현동, 부산국제금융센터) / 사업자등록번호 : 220-82-00779
TEL : 1588-5321 / FAX : 0303-0342-5000 E-mail : webmaster@onbid.co.kr
Copyright © 2016 KAMCO All rights reserved.