

# 공사현장에서 건축부지에 대한 유치권 성립 검토

-대상판결: 서울고등법원 2018. 8. 23. 선고  
2017나2050783 판결-

## A Study on the Possibility of Lien on Building Site

나 산 하\*

Na, San-Ha

### 목 차

- |               |                        |
|---------------|------------------------|
| I. 대상판결의 사실관계 | III. 대상판결에 대한 검토 -     |
| II. 대상판결의 요지  | ① 유치권의 성립요건으로서의 ‘점유’   |
|               | IV. 대상판결에 대한 검토 -      |
|               | ② 유치권의 성립요건으로서의 ‘결연관계’ |

민법 제320조는 유치권의 필수적 요건으로 ‘점유’와 ‘채권과 목적물 사이의 결연관계’를 정하고 있다. 그런데 대법원 판결의 법리에 의하면 건물의 부지와 관련하여서는 건물의 소유자 외에는 제3자의 토지에 대한 점유를 인정하지 아니하고 있으므로, 건물이 완공된 이후 그 건물의 소유권이 제3자에게 인정되는 경우 건물 신축공사의 수급인은 그 토지에 대한 유치

DOI: 10.35148/ilsire.2019..19.61

투고일 : 2019. 06. 24. / 심사완료일 : 2019. 07. 19. / 게재확정일 : 2019. 08. 09.

\* 법무법인(유) 광장 변호사

Attorney at law, LEE & KO

권을 상실하게 되는 결론에 이르게 된다. 그러나 유치권의 성립요건인 점유는 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 의미하고, 이 때 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적 현실적으로 지배하는 것에 국한되지 아니하는 규범적 개념에 해당하는 것이다. 따라서 신축공사의 수급인이 대지조성을 위한 토목공사를 수행하고, 이를 토대로 그 대지에 건물을 신축한 후 계속하여 그 대지와 건물을 모두 점유하면서 유치권을 행사하고 있는 경우에는, 그 건물의 법적 소유권 여하에도 불구하고 수급인이 계속하여 토지에 대한 ‘점유’ 및 ‘유치권’을 상실하지 아니하는 것으로 보아야 할 ‘특별한 사정’이 인정된다고 볼 수 있다. 또한 대법원은 건축공사에 통상적으로 수반되는 토목공사의 경우에는 그 공사대금채권이 토지에 관하여 생긴 것으로 볼 수 없다는 입장이다. 그런데 일반적으로 영세업체에 의해 이루어지는 토목공사의 특성을 감안하여 보면 이러한 견련관계의 인정여부와 관련하여서는 단순히 그 공사계약의 문언이나 내용을 근거로 형식적으로 판단하기 보다는, 해당 토목공사가 그 토지를 건축공사에 적합하게 만드는 경우와 같이 토지 자체의 가치를 증대시킨 것으로 볼 수 있거나 또는 건물 신축공사와는 구분되는 독자적인 가치 내지 독립성이 인정되는 것으로 볼 수 있는지 여부와 같은 실질적인 관점에서 판단이 이루어져야 할 것이다.

**[주제어]** 유치권, 건축부지, 점유, 견련관계, 민법 제320조

## I. 대상판결의 사실관계

소의 S조합은 2003년 7월 31일 서울 노원구 월계동 382-15 외 13필지 지상에 연립주택 3개동의 재건축사업을 추진하기 위하여 설립등기를 마친 도시 및 주거환경정비법상 주택재건축정비사업조합이고, 피고는 소의 S조합과 사이에 기존 연립주택 3개동을 철거하고 그 지상에 아파트를 신축하는 내용의 공사에 관한 공사도급계약을 체결한 건설회사이다.

피고는 2011년 3월경 아파트 신축공사를 완료한 후(이하 신축된 아파트를 ‘이 사건 아파트’라고 한다) 중 30세대를 공사대금에 갈음하여 인도 받았는데, S조합 채권자의 강제경매신청으로 인하여 2012년 7월 24일

이 사건 아파트 중 조합원에게 인도된 25세대를 제외한 나머지 33세대(피고가 대물변제로 받은 일반분양분 30세대 및 S조합 분양분 3세대) 및 13필지의 대지(이하 ‘이 사건 토지’라고 한다)에 대한 강제경매개시 결정이 있었고, 피고는 위 경매절차에서 공사대금채권에 대한 유치권을 신고하였다. 그 이후 원고는 이 사건 토지를 포함한 경매목적물 전부를 낙찰 받아 2015년 4월 23일 매각대금을 완납하고 소유권이전등기를 마쳤고, 이를 근거로 피고에게 이 사건 토지에 대한 유치권의 부존재 확인을 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

한편, 원고는 2015년 5월 19일 피고를 상대로 이 사건 아파트에 대한 인도소송(서울북부지방법원 2015가합22933호)을 제기하였는데, 위 소송에서는 피고가 공사대금채권의 변제기가 도래한 2012년 4월 9일 이 사건 아파트에 대하여 유치권을 취득한 것으로 인정되어 원고의 청구가 기각되었고, 위 판결은 상고심에서 대법원 2018. 10. 12. 선고 2018다 248398 판결로 최종 확정되었다.

## II. 대상판결의 요지

이 사건 소송의 제1심에서는 피고가 답변서를 제출하지 아니하여 무변론 원고 승소판결이 내려졌고(서울북부지방법원 2017. 8. 17. 선고 2017가합23770 판결), 피고가 위 판결에 대하여 항소하였다.

이에 대하여 대상판결(서울고등법원 2018. 8. 23. 선고 2017나2050783 판결)은 “① 원고가 이 사건 아파트에 소유권이전등기까지 마쳤으므로 이 사건 토지도 점유하게 된 것으로 보아야 하고, 피고가 이 사건 아파트에 대한 소유권을 취득한 바 없어 이 사건 토지에 대한 사실상의 처분권을 보유하고 있다고 보기도 어려우며, 민법 제100조 제2항이나 민법 제358조 규정에도 불구하고, 유치권자는 주물뿐만 아니라 종물도 점유

하고 있어야만 종물에 대하여 유치권의 효력을 인정할 수 있는데, 피고가 이 사건 아파트의 유치권자라고 하더라도 이 사건 아파트의 점유를 통해 대지사용권에 대한 점유를 실현하였다고 볼 수 없으므로, 위 토지에 대한 피고의 점유를 인정할 수 없다. 또한 ② 피고의 공사대금 채권은 어디까지나 기존 건물의 철거 및 이 사건 아파트 신축공사와 관련하여 발생한 것이거나, 또는 건물을 신축하기 위해 필연적으로 수반되는 부지 조성공사 내지 정지공사에 관한 것일 뿐이고, 토지 자체에 관한 공사로 볼 수 없으므로, 이 사건 토지에 대한 견련관계를 인정할 수 없다.”라는 이유로, 원고의 청구를 그대로 받아들여 피고의 이 사건 토지에 대한 유치권이 성립하지 않는다고 판단하였다. 그리고 대상판결은 상고심인 대법원에서 심리불속행 기각판결(2018다269685)로 확정되었다.

### Ⅲ. 대상판결에 대한 검토 -

#### ① 유치권의 성립요건으로서의 ‘점유’

##### 1. 유치권의 성립요건인 ‘점유’의 의미

민법상의 유치권은 타인의 물건 또는 유가증권을 점유하는 자가 그 물건 또는 유가증권에 관하여 생긴 채권의 변제를 받을 때까지 그 목적물을 유치함으로써 채무자의 변제를 간접적으로 강제하는 담보물권으로서(민법 제320조 제1항), 물건의 교환가치에 대한 지배를 직접 목표로 하여 설정된 전형적인 담보물권과는 차이를 보인다.<sup>1)</sup> 유치권은 점유하고 있는 물건 등에 관하여 성립하는 권리이므로 점유는 유치권의 ‘성립요건’에 해당하는 것이고, 아울러 점유를 잃으면 유치권도 소멸하게 되는 것이므로 이는 유치권의 ‘존속요건’에도 해당하는 것이다(민법 제328조).<sup>2)</sup>

1) 이영준, 한국민법론(물권편), 박영사, 2004, 701쪽.

그리고 여기서 ‘점유’라 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실상 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고,<sup>3)</sup> 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23 선고 95다8713 판결 등).

이처럼, 유치권에 있어서의 점유는 필수적 개념 요소로서 사실상의 지배를 의미하는 것이므로, 실무상 공사현장에서 준공단계에 이르게 되면 공사대금을 지급받지 못한 시공사가 유치권의 유지를 위하여 각 건물의 주요 구성 부분에 인력을 배치하는 등의 조치를 취하고, 이에 대하여 건물의 인도(입주)를 희망하는 사업시행자(발주자 등) 측에서는 해당 건물의 감시가 소홀한 틈을 타서 기습적으로 시공사의 점유를 배제시키려는 시도를 하는 등 유치권을 위한 점유에 관하여 치열한 다툼이 존재하는 경우가 비일비재하고 이러한 과정에서 민·형사상 여러 분쟁들이 발생하기도 한다.

## 2. 건물이 신축되는 경우 ‘토지’의 점유 문제

그런데 ‘건물의 부지’에 대한 유치권과 관련하여서는 토지의 점유에 관하여 대법원에서 인정된 특별한 법리가 문제될 수 있다. 즉 일반적으로 사회통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없는 것이므로

2) 대법원 2008. 4. 11. 선고 2007다27236 판결은 “유치권의 성립요건이자 존속요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계가 없으나, 다만 유치권은 목적물을 유치함으로써 채무자의 변제를 간접적으로 강제하는 것을 본체적 효력으로 하는 권리인 점 등에 비추어, 그 직접점유자가 채무자인 경우에는 유치권의 요건으로서의 점유에 해당하지 않는다”고 판시하였다.

3) 김용담, 주석 민법(물권법) 제4판, 한국사법행정학회, 2011, 247쪽.

건물의 부지가 된 토지는 그 건물의 소유자가 점유하는 것으로 볼 것이고, 이 경우 건물의 소유자가 현실적으로 건물이나 그 부지를 점거하고 있지 아니하고 있더라도 그 건물의 소유를 위하여 그 부지를 점유한다고 보는 법리가 적용될 수 있는 것이다(대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다 57935 판결 등).

토지와 건물을 별개의 부동산으로 보는 우리 법제 하에서 토지의 점유와 건물의 점유는 분명히 구별되는 것이고, 아울러 ‘점유’가 사회통념상 사실적 지배라는 규범적 개념인 점에 비추어 보면 건물의 소유자와 그 부지의 점유자가 서로 다르게 되는 경우를 충분히 상정해 볼 수 있는 것이지만, 대법원은 해당 건물의 권원에 관한 특별한 사정이 있는 경우가 아닌 한 ‘건물의 소유자’ 외에 제3자의 토지에 대한 점유를 인정하지 아니하고 있다(대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결 등).

이 사건의 경우에도, 대법판결은 위와 같은 ‘건물 부지의 점유’에 관한 대법원 판결의 법리를 실시한 후, 이를 전제로 이 사건 아파트의 소유자인 원고가 건물 부지에 해당하는 이 사건 토지를 점유하고 있다고 보았고, 이에 따라 피고의 이 사건 토지에 대한 점유도 인정되지 아니하는 것으로 보았다.

또한 피고가 이 사건 아파트에 대한 ‘사실상의 처분권’을 근거로 토지 점유에 대한 특별한 사정을 주장한 것과 관련하여서는, S조합과 피고 사이에 공사대금으로 충당하기 위해 이 사건 아파트 중 30세대에 관한 대물변제약정을 체결하기는 하였지만 아직 피고가 위 아파트 세대에 대한 소유권을 취득한 바 없으므로 이 사건 아파트<sup>4)</sup>에 대한 사실상의 처분권을 보유하고 있다고 보기 어렵다는 점을 근거로 피고의 주장을 배척하였다.

---

4) 대법판결은 ‘이 사건 토지’에 대한 사실상의 처분권이라고 판시하였는데, 이는 이 사건 아파트에 대한 대물변제 계약을 근거로 판시하고 있는 것이므로, 이 사건 아파트의 단순 오기로 보인다.

그리고 피고가 전유부분에 대한 유치권자라는 점을 근거로 민법 제 358조와 민법 제100조 제2항의 유추적용을 주장한 것과 관련하여서는, 유치권이 담보물권이라는 이유만으로 저당권에 관한 특별규정인 민법 제358조가 유추적용 될 수 없는 것으로 보았고, 또한 유치권의 특수한 성립요건에 비추어 볼 때 유치권자는 주물뿐만 아니라 종물도 점유하고 있어야만 종물에 대하여서도 유치권의 효력이 미친다고 할 것인데, 피고에게는 이 사건 토지에 대한 점유를 인정할 수 없다는 이유로 피고의 주장을 배척하였다.

### 3. 대상판결에 대한 평석

그러나 이 사건 아파트의 공사현장에서 시공사인 피고가 이 사건 토지에 대한 점유를 계속 유지하며 유치권의 성립시점까지 이를 상실하지 아니하였다는 점을 고려하여 보면, 대상판결이 ‘건물의 소유자가 그 부지의 점유자’라는 법리만을 근거로 피고의 이 사건 토지에 대한 점유를 인정하지 아니한 것은 다소 수긍하기 어렵다.

즉, 피고는 이 사건 아파트 공사의 시공사(수급인)로서 최초 토목공사를 시작할 때부터 이 사건 토지의 주변에 펜스를 세워 주위의 접근을 차단하는 등 계속하여 그 토지 전체를 점유하고 있었고, 이러한 피고의 직접 점유는 해당 토목공사가 마무리되고 본격적인 건물의 신축 공사가 이루어지는 내내 계속되었다. 실제로 건축공사를 시행하는 피고가 해당 공사부지를 계속하여 점유하였다는 것은 일반적인 건설공사의 진행과정이나 실무관행에 비추어 쉽게 추단될 수 있는 사실일 것이다.

그리고 피고가 2011년 3월경 이 사건 아파트의 공사를 모두 완료하였는데, 이러한 건물의 신축에도 불구하고 피고는 공사대금을 지급받지 못한 이유로 계속하여 아파트와 그 부지인 이 사건 토지를 점유하였고,

이후 사업시행자(도급인)인 S조합과의 협의에 따라 2012년 4월 9일 서울특별시 노원구청장으로부터 임시사용승인을 받아 이 사건 아파트 중 일부(25세대)를 소외 조합원들에게 인도하였을 뿐, 나머지 33세대는 피고가 여전히 계속하여 직접 점유하고 있었다. 그리고 피고의 공사대금채권은 단순히 건물의 신축을 위한 것 외에 그 사업부지에 대한 최초 토목공사 비용까지 모두 포함된 것이므로(위 공사대금채권과 토지와와의 견련관계에 대하여서는 아래 4.항에서 따로 설명하도록 한다), 이 사건 토지에 대한 피고의 점유가 인정되었다면 피고는 위 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 토지에 대하여서도 유치권을 인정받을 수 있었을 것이다(이 사건 아파트 중 33세대에 대하여서는 이미 유치권을 인정받았다).

그럼에도 불구하고 대상판결은 원고가 이 사건 아파트에 대하여 소유권이전등기를 경료하였다는 점에 착안하여, 이 사건 아파트의 소유자인 원고가 이 사건 토지의 점유자라고 보았고, 이에 따라 피고는 이 사건 토지의 점유자가 아니어서 유치권을 주장할 수 없다고 판단하였다.

그러나 앞서 본 바와 같이, 유치권의 성립요건인 점유는 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 의미하고, 이 때 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적 현실적으로 지배하는 것에 국한하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적 공간적 관계와 본권 관계, 타인 지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 함목적적으로 판단되는 ‘규범적인 개념’이다(대법원 2009. 9. 24 선고 2009다39530 판결 등). 그리고 대상판결이 원용하고 있는 ‘건물의 소유명의자가 부지를 점유하는 것’으로 보는 위와 같은 법리도, 특별한 사정<sup>5)</sup>이 있는 그 경우에는 예외가 인정될 수 있는 것이다(대법원 2008.

5) 대법원 2003. 11. 13. 선고 2002다57935 판결은 “미등기건물을 양수하여 건물에 관한 사실상의 처분권을 보유하게 됨으로써 그 양수인이 건물부지 역시 아울러 점유하고 있다고 볼 수 있는 경우”를 특별한 사정으로 예시하고 있고, 대법원 1993. 10. 26. 선고 93다2483 판결의 경우 “건물의 소유권이 양도된 경우에는 건물의 종전의 소유자

7. 10. 선고 2006다39157 판결).

그리고 물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있고(민법 제192조 제1항), 점유자가 물건에 대한 사실상의 지배를 상실한 때에만 그 점유권이 소멸하게 되는 것인데(같은 조 제2항), 이 사건의 경우 피고는 위 경매의 대상이 되었던 이 사건 아파트 및 토지에 관한 사실상의 지배를 단 한 번도 상실한 바가 없으며, 단순히 피고의 점유 이후에 원고가 위 아파트 및 토지에 관한 소유권자로 등기되었다는 우연적인 사정만으로 피고가 위 부동산에 관한 점유를 갑자기 상실하게 되었다고 볼만한 법적 근거를 찾기 어렵다. 그렇다면 이 사건과 같이 「수급인이 대지조성을 위한 토목공사를 수행하고, 이를 토대로 그 대지에 건물을 신축한 후 계속하여 그 대지와 건물을 모두 점유하면서 유치권을 행사하고 있는 경우」에는, 그 건물의 법적 소유권의 여하에도 불구하고(즉, 건물의 소유자가 그 부지를 점유하는 것으로 보는 일반적인 법리에도 불구하고) 수급인이 계속하여 토지에 대한 ‘점유’ 및 ‘유치권’을 상실하지 아니하는 것으로 보아야 할 ‘특별한 사정’이 인정될 수 있는 것으로 볼 수 있을 것이다.

또한 대상판결이 근거로 하는 ‘건물의 소유자가 그 부지의 점유자’라는 법리에 비추어 보더라도, 이 사건의 경우 종전부터 위 각 부동산을 사실상 지배함으로써 이를 점유하던 피고는 최소한 위 각 부동산의 소유권자(최초 건물 완성시에는 도급인이자 사업시행자인 S조합이, 이후 경매절차가 진행되어 소유권이전등기가 종료된 후에는 원고가 각각 이 사건 아파트의 소유권자에 해당한다)와 위 각 부동산에 대한 ‘공동점유’를 가지고 있다고 볼 수도 있는 것이다. 이러한 법리는 원심이 들고 있는 ‘건물의 소유자가 그 부지의 점유자’라는 법리와의 얼마든지 양립할 수 있는 것이다.

---

가 건물의 소유권을 상실하였음에도 불구하고 그 부지를 계속 점유할 별도의 독립된 권원이 있는 경우”를 특별한 사정으로 예시하고 있다.

아울러 도급인에 대한 공사대금채권 등의 보전을 위해 유치권 제도를 인정하고 있는 우리 법제도의 취지를 감안하여 볼 때, 이 사건과 같이 대지에 대한 토목공사와 건물의 신축공사를 함께 수행한 수급인이 그 공사대금을 온전히 확보할 수 있기 위해서는 각각의 물건(토지, 건물)에 대한 유치권이 모두 확보될 수 있는 것으로 해석되어야 할 것이다. 만일 위와 같은 특별한 사정을 인정하지 아니할 경우, 대지에 대한 토목공사와 건물의 신축공사를 함께 수행한 수급인은 공사도급계약의 내용을 성실히 이행하여 건물을 완성하였음에도 불구하고 그 건물을 도급인이 원시취득하게 된다는 이유만으로 그 즉시 토지에 대한 ‘점유’와 ‘유치권’을 자동으로 상실하게 된다는 불합리한 결론에 이르게 될 것인데, 이는 공사도급계약을 모두 이행한 성실한 수급인이 그 계약을 중단한 채 이행을 거부한 불성실한 수급인에 비하여 오히려 더 불리한 상황에 이르게 되는 것이어서 부당하다.

더욱이 이 사건의 경우 수급인인 피고가 공사대금을 대신하여 도급인 이자 원시취득자인 S조합으로부터 미등기건물이었던 이 사건 아파트 30세대를 대물변제 명목으로 이전받아 점유한 것이므로, 비록 위 미등기 건물에 대한 등기가 이루어지지 아니한 상황에서도 이 사건 아파트의 ‘사실상의 처분권자’에 해당하는 피고에게 그 부지인 이 사건 토지에 대한 ‘점유’를 인정할 수 있는 것이다. 실제로 대법원 1989. 2. 14 선고 87다카3073 판결은 “미등기건물을 그 소유권의 원시취득자로부터 빗 대신 양도받아 점유 중에 있는 자는 비록 등기부상의 소유권취득에 관한 등기를 하지 못하고 있다 하더라도 그 권리의 범위 내에서는 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사실상 처분을 할 수 있는 지위에 있다”라고 판시하였다.

한편, 부동산에 경매개시결정의 기입등기가 경료되어 압류의 효력이 발생하기 전에 유치권을 취득한 경우, 그 유치권자는 피담보채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물을 유치할 권리가 있고, 유치물에 대한 경매

가 있는 경우에도 유치권으로써 새로운 소유자에게 대항할 수 있는 것이다(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다70763 판결, 서울고등법원 2018. 6. 8. 선고 2016나2055576 판결 등).

그런데 앞서 살펴 본 것처럼 피고는 공사대금채권의 변제기가 도래한 2012년 4월 9일경 무렵에 이 사건 ‘아파트’ 및 그 부지인 이 사건 ‘토지’에 대하여 모두 유치권을 취득하였다고 볼 수 있는 것이고, 이후 2012년 7월 24일에 위 아파트 및 토지에 대하여 강제경매개시결정이 있었으며, 원고는 그 강제경매 절차에서 이 사건 아파트 및 이 사건 토지에 대한 소유권이전등기를 경료한 것이다. 이처럼 이 사건 아파트에 대한 S조합의 소유권보존등기와 원고의 소유권이전등기가 순차 경료된 것은 바로 위와 같은 강제경매절차의 진행으로 인한 것인데, 피고는 그 강제경매개시 결정이 있기 전부터 이미 이 사건 아파트 및 토지에 관하여 유치권을 취득한 자로써, 이후에도 계속하여 그 아파트 및 토지에 대한 점유를 상실하지 아니하였으므로, 적법한 유치권자로서 그 경매절차의 매수인인 원고에게 대항할 수 있다고 보아야 할 것이다.

즉 피고가 강제경매개시결정이 있기 전에 이미 이 사건 토지 및 아파트에 대한 유치권을 취득하였다고 볼 경우에는, 그 경매절차로 인하여 이 사건 아파트와 토지의 소유권이 변경되었다고 하더라도 피고의 이 사건 토지에 대한 유치권이 소멸한다고 볼 수 없는 것이다.

또한, 이 사건 아파트는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라고 한다)이 적용되는 구분건물로서 전용부분의 구분소유권과 이 사건 토지에 대한 대지사용권이 인정되는 것이다. 그런데 민법 제100조 제2항<sup>6)</sup>에서 정하고 있는 종물과 주물의 관계에 관한 법리는 물건 상호간의 관계뿐 아니라, 권리 상호간에도 적용되는 것이고, 또한 저장권의 효력이 종물에 대하여도 미친다는 민법 제358조<sup>7)</sup> 본문

6) 민법 제100조(주물, 종물) ② 종물은 주물의 처분에 따른다.

7) 민법 제358조(저당권의 효력의 범위) 저장권의 효력은 저장부동산에 포함된 물건과

규정은 민법 제100조 제2항과 그 이론적 기초를 같이하는 것이며, 집합건물법 제20조 제1항, 제2항<sup>8)</sup>에 의하면 구분건물의 대지권은 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정된다(대법원 2006. 10. 26. 선고 2006다29020 판결).

이러한 법리에 따라, 대법원 2006. 10. 26. 선고 2006다29020 판결은 전유부분에 대해 내려진 가압류 결정의 효력이 그 대지권에도 미치는 것으로 보았고, 대법원 2008. 3. 13. 선고 2005다15048 판결은 “집합건물 구분소유자의 대지사용권은 특별한 사정이 없는 한 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되므로, 구분건물의 전유부분에 대한 저당권 또는 경매개시결정과 압류의 효력은 당연히 종물 내지 종된 권리인 대지사용권에까지 미치고, 그에 터잡아 진행된 경매절차에서 전유부분을 경락받은 자는 그 대지사용권도 함께 취득한다”라고 판시하여 집합건물법상 종된 권리인 대지사용권은 그 전유부분의 처분에 따른다는 법리를 확인하였다.

그런데 대상판결은 ‘유치권의 특수한 성립요건에 비추어 볼 때 유치권자는 주물 뿐만 아니라 종물도 점유하고 있어야 종물에 대하여도 유치권의 효력이 미치는데, 점유란 물건에 대한 사실상의 지배를 의미하므로 피고가 설령 이 사건 아파트의 유치권자라고 하더라도 이 사건 아파트의 점유를 통하여 권리인 대지사용권에 대한 점유를 실현하였다고 볼 수 없음은 앞서 본 바와 같다’라고 판시하면서, 피고의 이 사건 토지에 대한 유치권을 인정하지 아니하였다.

그러나 이 사건 토지는 전유부분인 이 사건 아파트의 종된 권리인

---

종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 다른 약정이 있으면 그러하지 아니하다.

- 8) 집합건물법 제20조(전유부분과 대지사용권의 일체성) ① 구분소유자의 대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.  
 ② 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 경우에는 그러하지 아니하다.

대지사용권의 대상이 되는 대지에 해당하고, 위 대지사용권은 실제로 보고 만질 수 있는 물건(物件)이 아니라 집합건물법에 규정된 법률상 권리이므로, 위 대상판결이 실시하고 있는 바와 같이 ‘사실상의 지배’를 통한 점유를 할 여지가 당초부터 존재할 수도 없는 것이다. 그럼에도 불구하고 대상판결은 ‘집합건물법상 대지사용권’의 개념과 ‘건물의 부지로서의 대지’의 개념을 혼용함으로써 전유부분에 대한 유치권의 효력이 그 대지사용권에도 미치는지 여부와 통상적인 건물의 유치권자가 대지 자체를 점유하였다고 볼 것인지 여부를 동일시하는 오류를 범하였다. 이 사건에서 쟁점이 되고 있는 ‘종된 권리’는 집합건물법상 대지사용권이고, 집합건물이 아닌 통상적인 건물에서는 건물 부지인 토지 자체는 건물과 별개의 부동산으로서 그 종물이 될 수 없는 것이다.

따라서 앞서 살펴 본 법리를 종합적으로 고려하여 보면, 이 사건의 경우에도 이 사건 아파트의 전유부분(주물)에 대한 피고의 유치권의 효력은 그 대지권(종물 내지 종된 권리)이 인정되는 이 사건 토지에도 미친다고 해석할 수도 있는 것이다. 실제로 대법원 1980. 10. 14. 선고 79다 1170판결은 “건물의 수리로 인한 유익비상환청구권에 터 잡은 피고가 취득하게 되는 유치권은 위 임차건물의 유지사용에 필요한 범위 내에서 임차대지부분에도 그 효력이 미친다.”라고 판시하였는데, 건물과 토지가 각각 별개의 부동산이므로 건물에 대한 유치권의 효력이 토지에도 당연히 미친다고 보기는 어려울 것이지만, 위 판결은 임차건물의 유지사용에 필요한 범위 내에서 해당 대지 부분에 대한 인도를 거절할 필요성을 감안하여 그 대지에 대한 유치권의 효력(인도거절의 권능)을 인정할 것으로 볼 수 있는 것이고, 이러한 판결의 취지를 고려하여 보면 전유부분에 대한 유치권의 효력이 그 대지권의 대상이 되는 토지에 대하여서도 인정되는 것(즉 위 토지에 대하여서도 인도거절의 권능을 인정할 필요성이 있는 것)으로 해석할 수 있을 것이다.

#### IV. 대상판결에 대한 검토 -

#### ② 유치권의 성립요건으로서의 ‘견련관계’

##### 1. 유치권의 요건인 채권과 물건의 ‘견련관계’의 의미

유치권이 인정되기 위하여서는 유치권으로 담보되는 채권이 유치의 대상이 되는 ‘물건이나 유가증권에 관하여 생긴 것’이어야 한다(민법 제320조 제1항). 민법은 유치권의 바탕이 되는 채권과 유치물건과의 관련성을 유치권의 성립요건으로 명시하고 있는데, 이와 같이 유치권의 성립요건이 되는 채권과 물건과의 관계를 채권과 물건과의 ‘견련성’이라고 한다.<sup>9)</sup> 이와 관련하여 대법원은 “그 물건에 관하여 생긴 채권”이라 함은, 위 유치권 제도 본래의 취지인 공평의 원칙에 특별히 반하지 않는 한, 채권이 목적물 자체로부터 발생한 경우는 물론이고 채권이 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 경우도 포함한다”라고 판시하였다(대법원 2007. 9. 7. 선고 2005다16942 판결).

##### 2. 건물 신축을 위한 공사대금과 토지와와의 ‘견련관계’의 문제

통상의 건물 신축을 위한 공사에서는 초창기 공정단계로서 그 토지에 대한 토목공사<sup>10)</sup>(터파기 공사, 흙막이 공사, 정지작업 등)가 수반되는 경우가 대부분인데, 이러한 공사계약에서 정해진 공사대금이 과연 해당 ‘토지’(건축물의 부지)에 대한 유치권의 피담보채권이 될 수 있는지 여부가 문제되고, 이는 유치권의 성립요건인 피담보채권과 목적물의 ‘견련관계’와 관련되어 논의되는 쟁점이다(원래 이러한 건물 부지의 유치

9) 김용담, 앞의 책, 422쪽.

10) 건설산업기본법 시행령 [별표1]에는 토목공사업의 건설공사 예시로써 “도로·항만·교량·철도·지하철·공항·관개수로·발전(전기제외)·댐·하천 등의 건설, 택지조성 등 부지조성공사, 간척·매립공사 등”을 들고 있다.

권 문제는 수급인이 완성된 건물을 짓지 못한 상태에서 공사를 중단하고, 그 미완성건물 및 토지에 대하여 유치권을 행사하는 경우에 주로 문제된다).

원칙적으로 건물 신축을 위한 공사대금채권에 기하여 ‘건물 부지’에 유치권(민법 제320조)을 행사하기 위해서는 공사대금채권이 그 부지에 ‘관하여’ 발생한 것이어야 한다. 이에 관하여 토지에 대한 간접적인 견련성을 인정하거나, 전체 도급금액 중 토지공사와 관련된 일정 금액만큼은 견련성이 인정된다고 보는 견해도 있지만,<sup>11)</sup> 건축공사와 토목공사는 그 공사대금 채권과 견련성이 인정되는 공사목적물에 차이가 있으므로, 건축공사대금 채권과 건축부지 사이에는 일반적으로 견련성이 인정되지 않는다고 보는 것이 다수의 견해로 보인다.<sup>12)</sup>

그리고 이에 관하여 대법원은 건축공사에 통상적으로 수반되는 토목공사의 경우에는 그 공사대금채권이 토지에 관하여 생긴 것으로 볼 수 없다는 입장이다. 즉 대법원 2013. 5. 9. 선고 2013다2474 판결은 “건물의 신축공사를 한 수급인이 그 건물을 점유하고 있고 또 그 건물에 관하여 생긴 공사대금 채권이 있다면 수급인은 그 채권을 변제받을 때까지 건물을 유치할 권리가 있는 것이지만, 건물의 신축공사를 도급받는 수급인이 사회통념상 독립한 건물이라고 볼 수 없는 정착물을 토지에 설치한 상태에서 공사가 중단된 경우에 그 정착물은 토지의 부합물에 불과하여 이러한 정착물에 대하여 유치권을 행사할 수 없는 것이고, 또한 공사중단시까지 발생한 공사대금 채권은 토지에 관하여 생긴 것이 아니므로 그 공사대금 채권에 기하여 토지에 대하여 유치권을 행사할 수도 없는 것이다. 원심판결 이유와 기록에 비추어 살펴보면, 이 사건 하도급공사는 지하층을 건설하는 건물 신축공사에 통상적으로 따르는 정지공사에 불

11) 이현석, “유치권과 점유·민사유치권과 상사유치권을 중심으로”, 법과정책연구 제17집 제4호, 한국법정책학회, 2017, 176쪽.

12) 박진근, “건축계약상 수급인의 유치권 제한”, 민사법학 제39권 제1호, 한국민사법학회, 2007, 322쪽.

과한 것으로서, 이 사건 각 토지를 건물 신축에 적합한 용도로 유지하기 위한 공사라고는 보이지 아니하고, 이와 같은 공사가 필요하다는 이유로 이 사건 각 토지가 건물 신축공사에 적합하지 아니한 상태였다고 볼 수도 없으며, 달리 이 사건 각 토지가 이 사건 오피스텔 신축공사에 적합하지 아니한 상태에 있었다고 인정할 만한 자료를 찾을 수 없다(대법원 2008. 5. 30. 자 2007마98 결정 등 참조).”라고 판시하였고, 이러한 법리에 따라 거의 대부분의 사례에서 (심지어 상당한 규모의 토목공사가 이루어는 경우에도) 건축부지와 공사대금채권과의 견련관계가 인정되지 아니하고 있는 실정이다.<sup>13)</sup>

이처럼 판례가 건축부지와 공사대금채권과의 견련관계를 극히 예외적으로만 인정하여 유치권의 성립이 사실상 곤란하게 되자, 상법 제58조의 상사유치권이 목적물과 채권과의 견련관계를 요구하지 않는다는 점<sup>14)</sup>에 착안하여 건축부지에 대하여서는 건축공사 수급인에게 상법 제 58조의 상사유치권이 성립한다고 보아야 한다는 취지의 견해도 주장되고 있다.<sup>15)</sup> 그러나 대법원은 “상사유치권은 채무자에 대한 상행위로 인하여 채권자가 점유하고 있는 채무자 소유의 물건 또는 유가증권에 대하여 인정되는 것인데, 피고 1회사는 피고 2회사와의 건물신축공사 도급계약에 의해 발생된 공사완성의무를 이행하기 위하여 이 사건 대지를 점유한 것일 뿐 위 도급계약을 직접적인 원인으로 한 것이 아니었으

13) 서울고등법원 2018. 6. 5. 선고 2017나2074864 판결, 서울고등법원 2016. 3. 30. 선고 2015나2018044 판결, 서울고등법원 2016. 4. 5. 선고 2015나2017560 판결, 부산고등법원 2014. 5. 15 선고 2013나2361 판결, 광주고등법원 2011. 5. 18. 선고 (제주)2010나448 판결, 대구고등법원 2006. 7. 12. 선고 2005나8133 판결, 인천지방법원 2012. 2. 10. 선고 2011가합7655 판결 등.

14) 상법은 기업 활동에 있어서의 신용보호 차원에서 상사채권의 물적담보를 강화하기 위하여 유치권의 성립요건을 완화하여 규정한 점에 특색이 있다(정찬형, 상법강의(상)(제12판), 박영사, 2009, 204쪽).

15) 손중학, “건축부지에 대한 건축수급인의 상사유치권 성립 여부”, 법학연구 제50권 제2호, 부산대학교 법학연구소, 2009, 423쪽.

므로 피고 회사가 이 사건 대지에 관하여 상사유치권을 취득했다고 할 수 없다고 본 원심판결에 유치권에 관한 법리오해의 위법이 없다”라고 판시함으로써(대법원 2008. 12. 24. 선고 2007다52706, 2007다52713 판결), 건축부지에 대한 점유가 상행위로 인한 점유가 아니라는 점을 근거로 상사유치권의 성립도 부정하고 있다.

이 사건의 경우, 대상판결은 “피고와 S조합은 ‘S조합이 제공한 토지 위 기존건물 철거공사 및 관할 지방자치단체장이 최종 승인한 주택건설 사업계획에 따른 아파트 및 부대복리시설 등의 건축’으로 이 사건 공사 계약의 범위를 정한 사실이 인정되므로, 피고의 이 사건 공사대금채권은 어디까지나 기존건물 철거 및 이 사건 아파트 신축공사와 관련하여 발생한 것이라고 보지 않을 수 없다. 나아가 건물 신축을 하기 위해 필연적으로 수반되는 부지조성공사 내지 정지공사는 통상적으로 건물 신축을 위한 초기공사로서 건물신축공사 내용에 포함될 뿐 이를 별도의 토지 자체에 관한 공사로 볼 수는 없는 바, 갑 제11호증<sup>16)</sup>의 기재만으로는 피고가 이 사건 아파트를 짓는데 통상적으로 따르는 정지공사의 범위를 초과하는 토목공사를 하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.”라고 판시하여, 공사대금채권과 이 사건 토지와의 견련관계를 인정하지 아니하였다.

### 3. 대상판결에 대한 평석

대법원 판결의 법리에 의하면, 건물신축 공사의 공사대금채권이 해당 건물의 부지에 대하여서도 견련관계가 인정되기 위하여서는, 그 부지에 대한 토목공사가 단순히 통상의 건축공사에 당연히 수반되는 공사 아니고, 토지를 건물 신축에 적합한 용도로 유지하기 위한 공사 등 그

16) 피고가 발주자로서 토공사업체와 체결한 하도급계약서인데, 위 하도급계약서에는 공사의 내용에 관하여서는 ‘토공사’라고만 기재되어 있다.

부지의 가치를 증가시켰다고 볼 수 있을 정도의 독립적인 공사(토지에 관한 특별한 공사)로 평가될 수 있어야 한다.

이에 관하여 대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다60530 판결은 “이 사건 각 토지는 공부상 지목이 과수원, 전, 하천으로 구성된 일단의 토지로서 그 지목이 잡다하고, 장차 지목을 대지로 변경하더라도 지반침하 등으로 인한 건물붕괴를 막기 위한 지반보강공사 없이는 그 ○○아파트 등 건물을 건축하기에 부적합하였던 사실, 이와 같은 이유로 이 사건 각 토지의 소유자이던 △△건설 주식회사(이하 ‘△△건설’이라 한다)는 그 지상에 ○○아파트 신축사업을 시행하기에 앞서 피고와 사이에 ○○아파트 신축공사 중 토목공사부분을 공사기간 착공 1998년 10월 30일부터 준공 2001년 12월 30일까지(3년 2개월간), 공사대금 6억 8,000만 원으로 각 정하여 도급계약을 체결하였는데, 그 공사내용은 위 각 ○○아파트 3개동이 들어설 단지로 조성하되, 장차 지반침하로 인한 건물 붕괴를 막기 위하여 그 자리에 콘크리트 기초파일을 시공하는 것으로 되어 있는 사실, 이에 따라 피고는 이 사건 각 토지에 기초파일공사를 진행하였으나, 건설의 자금사정 악화로 공사가 중단되었고, 다시 위 각 토지와 위 신축사업을 인수한 주택건설과 사이에서 공사대금을 7억 5,000만 원으로 정하여 같은 내용의 공사계약을 체결하고 2차 기초파일공사를 진행한 결과 완공단계에 이른 사실, 현재 이 사건 각 토지는 ○○아파트 3개동이 들어설 부지 조성을 위하여 그 지하에 약 1,283개의 콘크리트 기초파일이 향타하여 삽입되어 있는 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면 이 사건 토목공사는 공부상 지목이 과수원, 전, 하천으로 잡다하게 구성된 이 사건 각 토지를 ○○아파트 3개동이 들어설 단지로 조성하기 위한 콘크리트 기초파일공사로 볼 여지가 있고<sup>17)</sup>(그러한 공사

17) 이에 반하여 위 대법원 판결의 원심(서울고등법원 2007나11394 판결)에서는, 위 콘크리트 파일은 지반침하 등으로 건물이 붕괴될 것을 우려하여 건물기초 보강을 위해서 향타하여 삽입한 것으로서, 그 공사대금채권은 토지 위에 신축하려고 했던 아파트와 관련하여 생긴 것일 뿐 토지와 관련하여 생긴 것은 아니라고 보았다.

의 전제로 이 사건 각 토지에 관한 형질변경허가도 있었으리라 추측된다), 이러한 경우에는 이 사건 토목공사를 위 각 토지에 관한 공사로 볼 수 있으므로 그 공사대금채권은 위 각 토지에 관하여 발생한 채권으로서 위 각 토지와 관련성이 인정된다고 할 것이다.”라고 판시하여, 수급인의 토지(건축 부지)에 관한 유치권의 성립을 인정하였다.<sup>18)</sup>

그런데 대상판결은 이 사건 공사계약에 기재된 ‘공사의 범위’에 주안점을 두고, 이 사건 아파트의 신축공사가 단순히 건물 신축에 필연적으로 수반되는 부지조성공사 내지 정지공사에 불과한 것으로 보았다. 그러나 건설실무상 ‘건물 신축을 위한 공사’와 ‘토목공사’는 각기 서로 다른 전문분야로서 그 전문성이 인정되고 있고, 이에 따라 거의 대부분의 건물 신축공사에서 토목공사 부분은 별도의 토목공사 전문업체에게 하도급이 이루어지고 있는 실정이므로, 단순히 원 공사계약에서 정해진 공사범위의 기재만으로는 해당 토목공사의 실체를 제대로 파악하기 어려운 점이 있다. 특히 토목공사에 대한 하도급업무는 영세업체가 수행하는 경우가 대부분이어서 그 하도급 계약서에도 단순히 공사계약금액과 개략적인 공사내용만을 간략히 기재하는 경우가 대부분이므로 이를 토대로 해당 공사의 내용이나 특성을 파악하는 데에는 한계가 있을 수밖에 없는 것이다.

따라서 관련관계의 판단에 있어서도 단순히 공사계약의 문언이나 내용을 근거로 형식적으로 판단하기 보다는, 해당 토목공사가 그 토지를 건축공사에 적합하게 만드는 경우와 같이 토지 자체의 가치를 증대시킨 것으로 볼 수 있거나 또는 건물의 신축공사와는 구분되는 독자적인 가치 내지 독립성이 인정되는 것으로 볼 수 있는지 여부와 같은 실질적인

---

18) 건축공사와 토목공사의 분류는 현실에서 매우 유동적이라는 점에서, 위 판결이 유치권의 성립에 필요한 관련성과 관련하여 건축공사와 토목공사의 준별을 전제로 그 관련성을 엄격히 제한하는 것은 부당하다는 취지로 지적하는 견해도 있다(김태관, “건축수급인의 건축 중인 건물과 건축부지에 대한 유치권”, 동아법학 제60호, 동아대학교 법학연구소, 2013, 159쪽).

관점에서 판단이 이루어져야 할 것이다.

이 사건의 경우 피고는 대지의 조성을 위한 ‘토목공사’에 대하여 별도의 전문 업체인 H개발과 공사대금 6억 2천만 원에 하도급계약을 체결하였고, 이에 하수급인인 H개발은 이 사건 토지에 아파트 3개동이 들어설 단지로 조성하는 내용의 공사(지하굴착, 지반개량작업, 절토 및 성토작업, 옹벽설치작업 등)에 착수하였다. 그런데 이 사건 토지는 가파른 경사 지역에 위치한 계단식 모양의 토지로서 그 현상대로라면 아파트의 신축과 같은 대규모의 건축물의 신축 자체가 불가능한 상황이었고, 이에 통상적인 굴착작업 등이 진행될 경우 인근 주택의 붕괴위험마저도 매우 큰 상황이었으므로, 이곳에 아파트 신축공사를 수행하기 위해서는 특별한 내용의 토목공사가 시행될 수밖에 없었다. 그 결과 공사대금의 액수도 해당 사업부지가 소규모의 토지임에도 불구하고 통상의 토목공사의 경우보다 더 높은 6억 2천만 원의 공사금액이 책정되었던 것이지만, 이 사건 공사계약 및 토목공사에 관한 하도급계약서에는 그러한 구체적인 사정이 전혀 명시되지 아니하였으므로(특히 위 하도급계약서는 오로지 계약금액을 특정하기 위한 목적에서 1장 분량의 간단한 양식으로 작성되었다), 대상판결은 그러한 특수성을 인정하지 아니하였다.

또한 이 사건 아파트는 도시 및 주거환경정비법상 정비계획의 내용에 따른 주택재건축정비사업(국토계획법상 도시계획사업)으로 신축된 것으로서, 이러한 ‘재건축사업’은 단순 주택건설사업만 이루어지는 것이 아니라, 필수적으로 여러 필지에 대한 대지조성공사(대지화 작업)가 함께 수반되는 것이다. 실제로 이 사건 공사와 관련하여서도 정비구역 내에 위치한 토지 중 지목이 ‘도로’, ‘공원’인 토지에 대하여 아파트 신축을 위한 대지로의 형질변경<sup>19)</sup>이 이루어졌는데, 이러한 대지화 작업 역시 전문 토목공사 업체인 H개발이 수행한 것이다.

19) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제51조에서 정하고 있는 ‘토지의 형질변경’은 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위를 지칭한다.

따라서 앞서 본 대법원 2007. 11. 29. 선고 2007다60530 판결의 법리 및 건축공사와 구별되는 토목공사의 전문적 특성 등을 두루 감안하여 보면, 피고의 이 사건 토지에 대한 토목공사는 ① 공동주택을 신축하기에 부적합한 대지를 아파트 신축에 적합한 대지로 조성하고, ② 잡다한 지목의 토지를 대지화(형질변경) 하는 내용의 특별한 토목공사(그 토지 자체의 가치를 증가시킨 공사)에 해당하는 것으로 볼 수 있을 것이므로, 그 공사대금 채권과 토지의 견련관계를 인정할 수 있는 것으로 생각된다.

## 참고문헌

### 1. 단행본

김용담, 주석 민법(물권법) 제4판, 한국사법행정학회, 2011.

이영준, 한국민법론(물권편), 박영사, 2004.

정찬형, 상법강의(상)(제12판), 박영사, 2009.

### 2. 학술지

김태관, “건축수급인의 건축 중인 건물과 건축부지에 대한 유치권”, 동  
아법학 제60호, 동아대학교 법학연구소, 2013, 135-167쪽.

박진근, “건축계약상 수급인의 유치권 제한”, 민사법학 제39권 제1호,  
한국민사법학회, 2007, 317-343쪽.

손종학, “건축부지에 대한 건축수급인의 상사유치권 성립 여부”, 법학연  
구 제50권 제2호, 부산대학교 법학연구소, 2009, 401-430쪽.

이현석, “유치권과 점유 -민사유치권과 상사유치권을 중심으로-”, 법과  
정책연구 제17집 제4호, 한국법정책학회, 2017, 157-180쪽.

[Abstract]

## **A Study on the Possibility of Lien on Building Site**

Na, San-Ha\*

Article 320 of the Civil Act defines ‘possession’ and ‘connection-relation between bonds and objects’ as an essential requirement of lien. According to the Supreme Court’s judgment, a third party’s possession of land is not authorized in relation to the site of a building, except the owner of the building. Therefore, if the ownership of the building is recognized by a third party after the building is completed, the contractor of the building will lose a lien on the land. However, possession, which is the founding requirement of lien, means the person’s realistic domination that society generally believes to be in an objective relationship, at which time factual control corresponds to a normative concept that is not necessarily limited to physical and practical control of an object. Thus, as long as the contractor of a new construction exercises a lien by carrying out the civil engineering work on the site and then continuing to occupy the site and the building, even if the ownership of the building changes, the contractor does not lose possession of the land and then the lien. In addition, the Supreme Court believes that in the case of civil engineering work usually accompanied by construction work, the construction bond can not be regarded as having

---

\* Attorney at law, LEE & KO

occurred with respect to the land. However, considering the characteristics of civil engineering work usually done by small companies, it is not necessary to formally judge ‘connection-relation between bonds and objects’ based on the words or contents of the construction contract. Rather it should be judged from a practical point of view such as whether the civil engineering work can be regarded as increasing the value of the land itself as in the case of making it suitable for the construction or whether it can be recognized as independent value or independence itself distinguished from the building new construction.

**[Key Words]** civil lien, premises, building site, possession, connection-relation, Article 320 of the Korean Civil Code