

서울서부지방법원 2015. 3. 26 선고 2014가합36351, 2015가합243(참가), 2015가합1062(참가)
판결 [부동산인도등 청구 · 임차권존재확인]

전 문

원 고 A

피 고 1. 주식회사 서원그린텍스

2. 주식회사 엘림씨엔디

3. 청운씨앤씨 주식회사

1. 주식회사 B 독립당사자참가인

2. C

변론 종결 2015. 3. 10.

판결 선고 2015. 3. 26

주 문

1. 독립당사자참가인들의 각 참가신청을 모두 각하한다.

2. 피고들은 각자 원고에게,

가. 별지 1. 목록 기재 각 부동산을 인도하고,

나. 서울 마포구 D 대 1322㎡ 둘레에 설치된 별지 2. 도면 표시,

- 1) A, B, C, D, A 각 점을 차례로 연결한 선내부분의 부직포 및 부직포를 지탱하는 철구조물,
 - 2) D, E, F, G, D 각 점을 차례로 연결한 선내부분의 부직포 및 부직포를 지탱
 - 3) G, H, I, J, G 각 점을 차례로 연결한 선내부분의 부직포 및 부직포를 지탱
 - 4) J, K, L, M, J 각 점을 차례로 연결한 선내부분의 부직포 및 부직포를 지탱
 - 5) L, M, O, N, L 각 점을 차례로 연결한 선내부분의 부직포 및 부직포를 지탱
 - 6) O, P, Q, A, O 각 점을 차례로 연결한 선내부분의 부직포 및 부직포를 지탱하는 철구조물을
각 철거하라
3. 소송비용 중 본소로 인한 비용은 피고들이 부담하고, 각 독립당사자참가신청으로 인한 비용은 각 독립당사자참가인들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소 : 주문 제2항과 같다.

독립당사자참가인 주식회사 B의 독립당사자참가신청 : 원고와 독립당사자참가인 주식회사 B 사이에 별지 1. 목록 제8항 기재 부동산 중 별지 3. 도면 표시 가, 나, 다, 라,가 각 점을 순차로 연결한 선내 면적 33㎡에 대하여, 임대인 원고, 임차인 독립당사자참가인 주식회사 B, 임대차보증금 2,000,000원, 임대차기간 2010. 10. 1.부터 2020. 9.30.까지로 하는 임대차계약이 존재함을 확인한다.

독립당사자참가인 C의 독립당사자참가신청 : 별지 1. 목록 제8, 16항 기재 각 부동산에 관하여, 15,000,000원의 공사대금채권을 피담보채권으로 하는 독립당사자참가인 C의 유치권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 원고의 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 청구원인에 대한 판단

1) 갑 제1호증(가지번호 포함, 이하 가지번호 있는 것은 같다)의 기재, 변론 전체의 취지에 의하면 원고는 2014. 6. 19. 별지 1. 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건건물'이라고 한다)에 관하여 2014. 5. 28.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 사실을 인정할 수 있고, 피고들이 이 사건 건물을 점유하고 있는 사실, 피고들이 2014. 4.경 이 사건 건물을 둘러싸고 별지 2. 도면 중 주문 제1의 나항 기재 각 위치에 부직포 및 부직포를 지탱하는 철구조물을 설치(이하 '이 사건 구조물'이라고 한다)한사실은 원고와 피고 주식회사 엘림씨엔디, 청운씨앤씨 주식회사 사이에서는 다툼이 없으며, 원고와 피고 주식회사 서원그린텍스(이하 피고들을 지칭할 때 '주식회사'는 생략한다) 사이에서는 민사소송법 제150조에 의하여 위 피고가 이를 자백한 것으로 본다.

2) 따라서 특별한 사정이 없는 한, 피고들은 이 사건 건물의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물을 인도하고, 이 사건 건물을 둘러싸 원고의 소유권 행사를 방해하고 있는 이 사건 구조물을 철거할 의무가 있다.

나. 피고들의 항변 등에 대한 판단

1) 피고 서원그린텍스는, 위 피고가 마포구청으로부터 이 사건 건물이 위치한대지에 관하여 주택건설사업을 승인받았는바, 이러한 "사업권(사업계획승인서)"에 근거하여 이 사건 건물을 점유할 권원이 있다고 주장한다.

살피건대, 위 피고가 주장하는 사업권은 위 피고가 위 대지에 관하여 사법상의 권원이 있음을 전제로 관할관청에서 주택건설사업계획을 승인한 것에 불과하고, 원고의 소유권에 대항하여 이 사건 건물을 점유할 권원은 되지 못하므로 위 피고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고 엘림씨엔디, 청운씨앤씨는, 피고 서원그린텍스가 피고 엘림씨엔디, 청운씨앤씨에 대하여 이 사건 건물의 철거공사를 도급주었고, 피고 주식회사 엘림씨엔디, 청운씨앤씨 주식회사가 위 도급받은 철거공사를 시행하기 위하여 이 사건 구조물을 설치하였는바, 위 철거공사로 인한 공사대금채권을 보전하기 위한 유치권을 가지고 이 사건 부동산을 점유하고 있다고 주장한다.

살피건대, 민법 제320조 제1항은 "타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다."라고 규정하고 있는바, 여기서 '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(대법원 2007. 9. 7. 선고 2005다16942 판결).

갑 제9호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 피고 서원그린텍스가 2014. 4. 10. 피고 청운씨앤씨에게 이 사건 건물의 철거공사를 도급주는 도급계약을 체결한 사실, 피고 엘림씨엔디, 청운씨앤씨는 위 도급계약에 따라 이 사건 구조물을 설치한 사실은 인정된

다. 그러나 갑 제1호증, 갑 제9호증의 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 도급계약 체결 당시에 피고 서원그린텍스는 이 사건 건물의 소유자가 아니었던 사실, 피고 엘림씨엔디, 청운씨앤씨는 이 사건 구조물을 설치하였을 뿐 그 외에 위 도급계약에 따라 이 사건 건물의 철거공사에 나아가지 않은 사실도 인정된다.

위 인정사실에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고 서원그린텍스는 위 도급계약 당시 이 사건 건물의 소유자가 아니었고, 달리 이 사건 건물을 철거할 권한이 있었다는 점에 관한 아무런 주장, 입증이 없는바, 위 피고가 임의로 이 사건 건물을 철거한다면 오히려 이 사건 건물의 정당한 소유자에 대한 불법행위가 될 여지가 큰점, ② 이 사건 건물의 철거행위 또는 이 사건 건물 주위에 이 사건 구조물을 설치하는 행위는 이 사건 건물에 관한 재산적 기여라고 볼 수 없고 오히려 그 재산적 가치를 감소시키는 행위로 보이는 점 등을 고려하면, 피고 엘림씨엔디, 청운씨앤씨가 주장하는 피고 서원그린텍스에 대한 이 사건 건물의 철거공사대금채권은 이 사건 건물 자체로부터 발생한 채권이라거나, 원고의 이 사건 건물에 대한 소유권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 채권이라고 볼 수 없어, 민법 제320조 제1항이 정한 이 사건 건물에 관하여 생긴 채권이라고 할 수 없다.

결국 피고 엘림씨엔디, 청운씨앤씨의 위 항변은 이유 없다.

다. 소결론

따라서 피고들은 이 사건 건물의 소유자인 원고에게, 이 사건 건물을 인도하고, 이 사건 건물을 둘러싸 원고의 소유권 행사를 방해하고 있는 이 사건 구조물을 철거할의무가 있다.

2. 독립당사자참가인 주식회사 B의 독립당사자참가신청에 대한 판단

가. 참가신청원인의 요지

독립당사자참가인 주식회사 B(이하 '참가인 회사'라고 한다)는 2001. 9. 1.경 이 사건 건물의 소유자인 피고 서원그린텍스로부터 별지 1. 목록 제8항 기재 부동산 중별지 3. 도면 표시 가, 나, 다, 라, 가 각 점을 순차로 연결한 선내 면적 33㎡(이하 이 항에서 '이 사건 임차부분'이라고 한다)를 보증금 200만원에 임차하였고, 2010. 9. 30.경 임대차기간을 2020. 9. 30.까지로 약정하였으며, 이 사건 임차부분에 관하여 사업자등록을 받음으로써 상가건물임대차보호법에 의하여 대항력을 구비하였는데, 원고는 이 러한 사정을 알면서도 이 사건 부동산을 헐값에 매수하였는바, 원고는 이 사건 건물을 전전 매수한 소유자로서 이 사건 임차부분에 관한 임대인의 지위를 승계하였으므로 원고와 참가인 회사 사이의 임대차관계의 확인을 구한다.

나. 판단

1) 독립당사자참가 중 권리주장참가는 원고의 본소청구와 독립당사자참가인의 청구가 그 주장자체에서 양립할 수 없는 관계라고 볼 수 있는 경우에 허용된다(대법원2006. 5. 11. 선고 2006다1183, 2006다1190 판결 등 참조). 사해방지참가는 원고와 피고가 소송을 통해 참가인을 해할 의사를 갖고 있다고 객관적으로 인정되고, 그 소송의 결과 참가인의 권리 또는 법률상의 지위가 침해될 염려가 있다고 인정되는 경우에 허용된다(대법원 2001. 9. 28. 선고 99다35331 판결 등 참조).

2) 이 사건 임차부분에 관한 임대차계약관계의 존부확인을 구하는 참가인 회사의 청구는 그 주장자체에서 원고의 본소 청구와 양립할 수 없는 관계라고 볼 수 없으므로, 권리주장참가의 요건을 갖추지 못하였다.

나아가 원고의 본소가 참가인 회사를 해하기 위한 사해소송으로 보기 어려우므로, 사해방지참가의

요건도 갖추지 못하였다.

3) 결국 참가인 회사의 참가신청은 참가요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 독립당사자참가인 C의 독립당사자참가신청에 대한 판단

가. 참가신청원인의 요지

독립당사자참가인 C(이하 '참가인 C'이라고 한다)은 2014. 3. 5.경 피고 서원크린텍스와 사이에, 별지 1. 목록 기재 제8, 16항 기재 부동산(이하 이 항에서 '이 사건 설비부분'이라고 한다)에 관하여 경비실, 관리사무소를 설치하기로 하고 설치비용은 1,500만원(부가가치세 별도), 지급시기는 2014. 5. 5. 이내로 하는 설비도급계약을 체결하였고, 경비실과 관리사무소를 완공한 후 이 사건 설비부분을 점유하고 있는바, 참가인 C은 피고 서원크린텍스에 대한 위 도급계약에 따른 공사대금채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 설비부분에 대한 유치권을 가지므로 그 확인을 구한다.

나. 판단

살피건대, 원고의 본소 청구는 피고들이 이 사건 건물을 점유하는 것을 전제로 피고들만을 상대방으로 하는 것으로서, 원고의 본소 청구를 인용하는 판결이 있더라도 참가인 C의 이 사건 설비부분에 관한 점유에 대하여는 그 판결의 효력이 미치지 아니하는바, 이 사건 설비부분에 관한 유치권의 존재확인을 구하는 참가인 C의 청구는 그주장자체에서 원고의 본소 청구와 양립할 수 없는 관계라고 볼 수 없으므로, 권리주장참가의 요건을 갖추지 못하였다.

나아가 원고의 본소가 참가인 C을 해하기 위한 사해소송으로 보기 어려우므로, 사해방지참가의 요건도 갖추지 못하였다.

결국 참가인 C의 참가신청은 참가요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

4. 결론

그렇다면 참가인 회사, C의 각 독립당사자참가신청은 부적법하여 이를 모두 각하하고, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이종언 판사 하성우 판사 최미영

별지