

대구지방법원 2018. 12. 7 선고 2018가합203597 판결 [점유회수 및 유치권존재확인]

재판경과

대구고등법원 2019. 9. 4 선고 2019나20161 판결

대구지방법원 2018. 12. 7 선고 2018가합203597 판결

전문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 송영규

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 가람 담당변호사 김주현, 유현송

소송대리인 법무법인 중원 담당변호사 배주한

변론 종결 2018. 10. 26.

판결 선고 2018. 12. 7.

주문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지목록 기재 각 부동산 중 제지하1층 C호, 제2층 D호, 제3층 E호, 제4층 F호, 제5층 G호를 각 인도하라. 별지목록 기재 각 부동산 중 제지하1층 C호, 제2층 D호, 제3층 E호, 제4층 F호, 제5층 G호, 제7층 H호에 관하여 피담보채권액을 1,243,000,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 1.부터 2012. 5. 9.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈으로 하는 원고의 각 유치권이 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 건물의 소유권 변동 현황

1) 주식회사 I(이하 'I'라고 한다)는 2010. 8. 10. J 주식회사(이하 'J'이라 한다)와 사이에 대구 중구 K외 2필지 지상 8층 L빌딩(이후 건물명이 'M'으로 변경되었다. 이하 '이 사건 건물'이라 한다1) 중 지하 1층, 1층 N호, 2층 내지 8층에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하고, 같은 날 J 앞으로 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) I는 2011. 3. 3. 이 사건 건물 중 6층 내지 8층에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 다음, 같은 날 자신의 대출금채무를 담보하기 위하여 O조합 앞으로 채권최고액 1,950,000,000원의 근저당권설정등기를 마쳐주었고, 다시 같은 날 이 사건 건물 6층부터 8층에 관하여 J 앞으로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) 위 부동산담보신탁계약의 우선수익자의 요청으로 이 사건 건물 중 1층 N호, 2층 내지 8층에 대한 공매절차가 진행되었으나, 공매가 여러 차례 유찰되자 J은 2017. 4.26. 피고와 이 사건 건물 중 1층 N호, 2층 내지 8층에 관하여 매매계약을 체결하고, 2017. 7. 21. 피고 앞으로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 한편 피고는 2017. 7. 21. 이 사건 건물 중 지하 1층에 관하여도 P과의 2017. 6. 30.자

매매를 원인으로 소유권이전등기를 마쳤다2).

나. 피고의 공사대금 채권 등

1) Q 주식회사(이하 'Q'이라고 한다)는 2010. 8. 13. I로부터 이 사건 건물의 리모델링 공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)를 계약금액 2,200,000,000원(부가가치세 포함)에도급받았다. 원고는 2010. 9. 1. Q로부터 위 공사 중 기계설비공사를 계약금액1,465,200,000원(부가가치세 포함)에 하도급받았다3).

2) I, Q, 원고는 2013. 5. 16. 이 사건 공사에 관한 Q의 원고에 대한 하도급대금729,920,000원을 I 가 직접 원고에게 지급하기로 하는 공사대금직불약정을 체결하였다4).또한 I는 2015. 3. 31. Q 및 원고 등 하도급업자들에게 이 사건 공사와 관련하여 미지급 공사대금이 1,243,000,000원임을 확인하는 취지의 사실확인 및 이행각서를 작성해주었다5).

3) Q과 원고는 2017. 12. 6. I 를 상대로 위 공사대금 1,243,000,000원의 지급을 구하는 지급명령을 신청하여 지급명령(대구지방법원 2017. 12. 14.자 2017차6313호)을 받았고, 위 지급명령은 그 무렵 확정되었다. Q은 2018. 4. 26. 원고에게 Q의 I 에 대한 위지급명령상의 채권을 양도하였고, 그 채권양도 통지에 관한 권한도 위임하였는바, 원고는 같은 날 I 에게 위 채권양도를 내용증명 우편으로 통지하였다6).

4) 한편 원고는 2014. 8.경 J이 진행한 공매절차에서 공사대금 873,420,000원을 지급받지 못하여 2012. 5.경부터 Q 및 하도급업자들과 함께 이 사건 건물을 점유하고 있다는 취지의 유치권신고서를 제출하였다. 또한 원고는 2015. 7.경 이 사건 건물 중 6내지 8층에 관한 R조합 명의의 근저당권을 기초로 한 S자산관리회사의 부동산임의경매절차(대구지방법원 T)에서도 같은 취지의 유치권 신고서를 제출하였다?).

5) 주식회사 U(이하 'U'라고 한다)는 2010. 7. 30. I로부터 이 사건 건물 중 1층부터 6층 부분의 내부 실내인테리어 공사에 관한 도급을 받아, 이를 시공하였다8)(I 의 U에 대한 2011. 3. 25. 당시 미지급 공사대금채무는 943,000,000원으로 보인다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제3, 4, 5, 6, 10, 12, 13, 15, 16, 23, 25호증의 각 기재, 변론

전체의 취지

2. 점유회수 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고의 주장

원고는 2011. 12. 25.부터 Q와 함께 이 사건 건물 중 1층 부분을 제외한 나머지 부분을 점유하면서 유치권을 행사하였고, 2013. 3. 19.경부터는 이 사건 건물 중 1층부터 6층 부분의 내부 실내인테리어 공사를 하고 공사대금을 지급받지 못한 U와 공동점유약정을 체결하고 이 사건 건물 중 지하 1층 및 지상 2층부터 5층 부분(이하 '이 사건계쟁 부분'이라고 한다)을 U와 공동으로 점유하였다.

그런데 피고는 이 사건 건물 전체의 소유권을 취득한 후 2017. 11. 7.경부터 이 사건 건물의 지하 1층 및 지상 2층의 강제침탈을 시도하였고, 2018. 2. 27.부터 이 사건 건물 2층에 경비인력을 상주하게 하는 등 2층 유치권관리실 입구와 각층으로 연결되는 계단 및 엘리베이터 사용을 차단하다가, 결국 2018. 3. 28. 원고의 대표이사 V를 건물밖으로 쫓아내고 이 사건 계쟁 부분에 관한 원고의 점유를 완전히 침탈하였다.

따라서 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 점유자인 원고에게 이 사건 계쟁 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장

이 사건 계쟁 부분은 U가 단독으로 점유하고 있었을 뿐이고 원고가 이를 점유한 사실이 없다. 피고는 이 사건 건물의 소유권을 취득한 후 2017. 7. 21. U와 합의하여 U로부터 이 사건 계쟁 부분을 인도받은 후 그때부터 이를 점유하였으며, 오히려 Q 대표이사 W가 2017. 11. 22.경 이 사건 건물 2층에 불법으로 침입하여 그 일부를 일시점거하였을 뿐이다.

나. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조).

이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 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 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

다. 판단

갑 제11, 12, 20호증의 각 기재에 의하면, 이는, 2013. 5. 30. Q 및 원고가 이 사건 건물 1층을 제외한 전체를 유치권행사로서 점유하고 있다는 내용의 '점유와 관련한 이행각서'를 작성하였고, 2015. 3. 31. 같은 취지의 '사실확인 및 이행각서'를 작성한 사실, 이 사건 건물의 8층에 '유치권자 합동사무소, 유치권 행사 중, 원고 외 14대 하도급업체'라는 간판 또는 현수막이 게시된 사실이 인정된다. 그러나 갑 제17, 18, 26, 27, 33, 36, 37, 52, 57, 61호증, 을 제12, 14, 15, 16, 21 내지 25, 32호증의 각 기재, 증인 W의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는, 원고가 그 주장과 같은 시기부터 이 사건 계쟁 부분을 사실상 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고, 설령 원고가 그 이전에는 일시적으로 이 사건 계쟁 부분을 점유한 적이 있었다고 하더라도, 적어도 원고가 피고로부터 점유를 침탈당하였다고 주장하는 시기인 2017. 11.부터 2018. 3. 28. 무렵에도 이 사건 계쟁 부분을 평온하게 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① Q은 2013. 3. 무렵 U와 이 사건 건물에 관한 유치권 행사를 위하여 이를 공동점유하기로 하는 내용의 약정(이하 '이 사건 공동점유 약정'이라고 한다)을 체결하였다⁹⁾. 그러나 이 사건 공동점유 약정의 당사자는 원고가 아니라 Q이므로 위 약정에 따라 원고가 U와 공동으로 이 사건 계쟁 부분을 점유하게 되었다고 보기는 어렵다. 이에 원고는 Q이 원고를 비롯한 다수의 하도급업체를 대표하여 그와 같은 약정을 하였다고 주장하나, 위 약정서에 그러한 내용의 기재가 없어, 당시 당사자 사이에 그러한 의사로 위 약정을 체결하였다고 인정하기 어렵다고 할 것이다.

설령 Q이 원고를 포함한 하도급업체를 대표하여 U와 이 사건 공동점유 약정을 체결한 것이라고 하더라도, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정 즉, 7 U는 2013. 12. 9.경 이 사건 건물의 2층 부분 보안카드와 보안키를 임의 교체하고, 아래와 같이 2013년경 Q과의 협의 없이 단독으로 이 사건 계쟁부분 중 일부를 제3자에게 임대하기도 하였던 점, 8 이에 Q이 U를 상대로 두 차례에 걸쳐 점유방해금지가처분 신청(대구지방법원 2013카합498호, 대구지방법원 2014카합94)을 하는 등 분쟁이 발생하였던 점10), 9 트 이 사건 공동점유 약정에서 이 사건 계쟁부분의 관리인으로 지정된 X은 2014년경 '상기인은 2013. 3. 19. Q로부터 이 사건 건물 중 6, 7, 8층에 관하여 유치권 관리대리인으로 위임받은 사실이 있다. Q은 U와의 합의를 깨고 이 사건 건물 6, 7, 8층까지만 단독으로 점유하겠다고 하여 지하 1층부터 5층까지는 U가 점유하였다. 그러나 Q이 관리비, 관리 대리인 인건비 등을 한푼도 지급하지 않아 위임계약이 무효가 되었고, 지금은 이 사건 건물 6, 7, 8층도 다른 회사가 점유하고 있다'라는 사실확인서11)를 작성하였던 점(이는 아래에서 볼 U 대표이사 Y의 2018. 1. 18.자 사실확인서의 내용과도 일치한다), 10 @ Q은 2013년경 1 등을 상대로 이 사건 계쟁 부분이 아닌 이 사건 건물 6, 7, 8층에 대해서만 유치권 확인을 구하는 소송(대구지방법원 2013가합1987호)을 제기하였으나, 그 소송마저도 아래에서 보는 바와 같이 Q이 작성한 유치권 포기 각서가 유효하다는 이유로 패소한 점 등에 비추어 보면, 위와 같이 분쟁이 발생한 이후에도 Q이 U와 공동으로 이 사건 건물 6, 7, 8층이 아닌 이 사건 계쟁 부분을 점유하고 있었다고 단정하기 어렵다고 할 것이다.

이에 원고는 2014. 4.경 Q과 원고가 이 사건 건물의 교체된 보안카드를 추가로 발급받고 U를 상대로 재차 제기한 점유방해금지가처분 신청(대구지방법원 2014카합94)을 취하함으로써 공동점유를 회복하였다고 주장하나, 위와 같은 사정만으로 원고 또는 Q이 이 사건 계쟁 부분을 다시 점유하게 되었다고 단정하기 어렵다고 할 것이다.

심지어 Q은 2011. 3. 3. 이 사건 건물에 관한 유치권을 포기한다는 각서를 작성하기도 하였다.

② U의 대표이사 Y는 2018. 1. 18. U가 2011년부터 2017. 7. 21.까지 이 사건 계쟁부분을 점유하다가 피고의 요청으로 위 건물에서 퇴거하였다는 취지의 사실확인서를 작성하였는바12), 위 사실확인서가 허위로 작성되었다는 특별한 사정이 없는 한, 이에 의하면 피고는 U로부터 이 사건

계쟁 부분을 평온하게 인도받았다고 보는 것이 타당하다.

한편 U는 단독으로 이 사건 계쟁 부분을 점유하던 시기인, 2013. 5. 30. Z와 이 사건 건물 2, 3, 4, 5층에 관하여 학원(체육시설) 용도로 임대차계약을 체결하기도 하였고(증인 W의 증언에 의하면, Q 대표이사 W는 위 임료가 관리비로 사용된다는 생각에 위 임대차계약을 인정하였다고 증언하기도 하였다), 2013. 12. 9. AA와 이 사건 건물2층 일부에 관하여 사무실 용도로 임대차계약을 체결하기도 하였다¹³).

③ 원고는 2017. 11. 24. 주식회사 AB(이하 'AB'이라고 한다)과 유치권 점유를 위한 시설보안 계약을 체결하였다. 원고는 이 사건 건물에 관한 소유권을 취득한 피고가 점유 침탈을 시도하자 AB를 점유보조자로 하여 이 사건 계쟁 부분을 경비하게 함으로써 이를 점유하였다고 주장한다. 그러나 AB이 작성한 2017. 11. 23.부터 2018. 2. 23.까지의 근무일지 기재를 보더라도 피고가 고용한 경비용역업체 직원들이 이 사건 건물 중지하 1층, 지상 1층, 2층에 상주하면서 AB의 직원과 대립하였던 것으로 보여¹⁴) 원고가 AB을 통해 이 사건 계쟁 부분에 관한 피고의 지배가능성을 완전히 배제하였다고 보기는 어렵다.

④ 한편 피고는 2017. 10. 16. AC 주식회사(이하 'AC'이라고 한다)와 이 사건 건물에 관한 공사도급계약(증축공사)을 체결하였고, 위 공사도급계약에 따라 AC의 직원들이 그 무렵부터 2018. 2.경까지, 공사를 진행하던 중 원고와 피고의 분쟁 정도에 따라 진행하던 공사가 일시 중단되거나 방해를 받은 적이 있기는 하나, 이 사건 계쟁 부분을 자유롭게 출입하면서 공사를 진행한 것으로 보인다¹⁵).

⑤ 원고와 피고는 수차례 서로 상대방이 설치한 출입문 잠금장치, CCTV 등 보안감시장치 등을 철거하거나 손괴하거나 설치를 방해하기도 하였다¹⁶).

⑥ Q의 대표이사 W는 2017. 11. 22. 이 사건 건물 5층을 통해 2층으로 진입하여 출입문을 강제로 개방하고, 피고가 설치한 보안장비를 손괴하였다. 그러나 앞서 본 바와 같이 이 사건 계쟁 부분에 관하여 분쟁이 계속되고 있고, 원고가 이를 점유하고 있는 지 명확하지 않은 상황에서, W가 위 2층 일부를 일시 점거한 사정을 들어 이 사건 계쟁 부분이 원고의 사실적 지배에 속하게 되었다고 보기는 어렵다.

⑦ I는 2015. 3. 31.경 U를 상대로 이 사건 건물 2, 3, 4, 5층의 인도를 구하는 소송(대구지방법원 2015가합202234호)을 제기하였는데, 위 법원은 2015. 12. 3. U가 위 각부분을 점유하고 있고, 유치권이 있다는 이유로 I의 청구를 기각하였고, 그 무렵 위 판결은 확정되었다¹⁷⁾).

라. 소결

따라서 원고가 피고로부터 점유침탈을 당하였다고 주장하는 2018. 3. 28. 무렵 이 사건 계쟁 부분을 점유하고 있었다는 점이 인정되지 않는 이상, 나머지 점에 더 나아가 살펴볼 필요 없이 원고의 이 사건 점유회수 청구는 이유가 없다.

3. 유치권 확인 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 I에 대한 공사대금 채권을 담보하기 위하여 이 사건 건물 중 이 사건 계쟁부분 및 지상 7층을 점유하면서 유치권을 행사해 왔다. 그런데 피고는 원고를 상대로 건물인도소송을 제기하는 등 원고의 유치권이 부존재한다고 다투고 있으므로, 원고는 피고를 상대로 이 사건 계쟁 부분 및 지상 7층에 관하여 피담보채권액을 1,243,000,000원 및 이에 대하여 2011. 7. 1.부터 2012. 5. 9.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 20%의 각 비율로 계산한 돈으로 하는 원고의 유치권이 존재한다는 확인을 구한다.

나. 판단

1) 점유는 유치권의 성립요건이자 존속요건이므로 성립 시는 물론 존속하는 동안 유치권자는 유치권의 목적물을 계속하여 점유하여야 하고, 만일 그 점유를 상실하면 유치권은 소멸한다(민법 제320조, 제328조 참조).

2) 먼저 이 사건 계쟁 부분에 관하여 살펴보건대, 원고가 2018. 3. 28. 무렵 이 사건 계쟁 부분을 점유하였다고 인정하기 어려워 그 주장과 같은 점유회수의 청구가 이유없다는 것은 앞서 본 바와 같고, 또한 원고가 이 사건 변론 종결 당시까지 이 사건 계쟁 부분을 다시 점유하고 있다고 볼 아무런

증거가 없는 이상, 이 부분 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유가 없다.

3) 다음으로 이 사건 건물 중 지상 7층 부분에 관하여 살펴본다. 원고는 이 사건 건물 중 지상 7층에 관하여 AD를 점유보조자로 하여 이를 점유하다가 AD가 2017. 11.23. 자진 퇴거하자, 같은 날 원고가 출입문의 잠금장치를 교체하고, 2017. 11. 27.경 보안장치를 설치하는 방법으로 직접 점유하였다고 주장하나, 갑 제29, 30호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 을 제29호증의 기재, 증인 W의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, AD는 이 사건 건물 중 지상7층을 I로부터 임차한 뒤 이를 점유하고 있던 사람으로, 지상 7층을 이용하기 위해 강요에 의해 Q와 엘리베이터 사용약정을 체결하였던 것으로 보이고, 원고와 AD 사이에 어떠한 점유매개관계가 있었던 것으로 보이지 않으며, 더욱이 피고는 2017. 11.

24.AD로부터 이 사건 건물 중 7층 부분을 자발적으로 인도받은 뒤, 관련 사건인 대구지방법원 2017가합206186 사건에서 AD에 대한 인도청구를 취하한 것으로 보인다(AD도2018. 8. 29. 같은 취지의 사실확인서를 작성하였다, 을 제34호증). 이에 의하면, AD는 원고의 점유보조자라고 보기 어렵고, 원고가 주장하는 점유침탈 시기에 이 사건 건물의 7층의 점유자도 피고라고 봄이 상당하다. 따라서 이 부분 원고의 주장도 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유가 없다.

다. 소결

따라서 원고의 이 사건 유치권 확인청구도 이유가 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 원종찬, 판사 김형호, 판사 이지연

1) 이 사건 건물의 각 층별 내부는 건축 구조상으로는 여러 개의 독립된 방실로 구성되어 있으나, 지상 1층을 제외한 나머지 층은 각 하나의 구분건물로만 등기되어 있다. 별지목록 기재 각 부동산은 집합건물인 이 사건 건물의 각 구분건물로서, 편의상이하에서는 별도로 호수를 표시하지 아니하고 층으로만 구분하여 표시한다. 또한 이 사건 건물 중 지상 2층부터 5층까지 부분은 상호 이동이 가능한 내부 계단이 존재하여 2층 출입문 또는 5층 출입문을 이용해 2층부터 5층 부분을 출입할 수 있다.

2) 이상 갑 제3호증, 을 제4호증

3) 갑 제5, 6호증

4) 갑 제10호증

5) 갑 제12호증

6) 갑 제13, 15호증

7) 갑 제23, 25호증. 다만, 각 유치권 신고서에 첨부된 것으로 보이는 별지는 제출되지 않아, 원고가 위 각 신고서에서 점유하고 있다고 주장한 건물이 이 사건 건물 중 구체적으로 어느 부분인지는 알 수 없다.

8) 갑 제16호증

9) 갑 제52호증

10) 갑 제17, 18호증

11) 을 제16호증. 원고는 위 사실확인서가 허위라고 주장하나, 이를 인정할 명확한 증거는 없다.

12) 을 제32호증

13) 을 제14, 15호증

14) 갑 제36, 37호증

15) 갑 제36, 37호증, 을 제12호증, 제21 내지 25호증, 제35호증

16) 갑 제33, 57, 61호증 등

17) 을 제20호증