

수원지방법원 성남지원 2021. 9. 7 선고 2020가단233770 판결 [점유회수 등 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 변호사 안유세

피 고 주식회사 B

변 론 종 결 2021. 5. 25.

판 결 선 고 2021. 9. 7.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 “이 사건 각 부동산”이라 하고, 그중 별지 목록 1번 기재 부동산을 “이 사건 대지”, 위 목록 2번 기재 부동산을 “이 사건 주택”이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

농업회사법인 C 주식회사(이하 “C”이라 한다)는 2018. 3. 29. 이 사건 각 부동산에 관하여 2017. 11. 29. 매매를 원인으로 소유권이전등기를 마친 후 같은 날 위 각 부동산을 포함한 3개의 부동산에 관하여 D 앞으로 채권최고액 15억 원, 채무자 C인 근저당권설정등기를 마치고 이 사건 각 부동산에 대하여 주식회사 E 앞으로 신탁에 의한 소유권이전등기를 마쳤다.

이후 이 사건 각 부동산에 관하여 D의 신청에 의한 임의경매절차가 개시되어 2018. 7. 5. 그 임의경매개시결정의 등기가 마쳐졌다. 원고는 위 임의경매절차에서 세 차례에 걸쳐 유치권을 신고하였다.

피고는 위 임의경매절차에서 이 사건 각 부동산을 매수하여 2020. 1. 17. 그 소유권이전등기를 마친 뒤 2020. 6. 19. 법원에서 원고에 대한 인도명령을 받아 2020. 10. 20. 그 집행을 마쳤다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제3, 7, 8호증, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 2018. 4. 18. C과 이 사건 건물에 대한 리모델링 공사계약을 체결하고 2018. 5. 28.경 위 공사를 마쳤으나 그 대금을 받지 못하여 그 무렵부터 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 그런데도 피고는 법원에서 원고에 대한 인도명령을 받은 것을 이용하여 그 강제집행을 단행함으로써 원고의 점유를 침탈하였다. 따라서 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 각 부동산을 반환하여야 한다.

3. 판단

그러나 원고가 제출한 위 각 증거 및 갑 제1, 2, 4~6호증만으로는 원고가 이 사건 주택에 관한 공사를 마치고 그 공사대금채권을 담보하기 위하여 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다거나 피고가 원고의 점유를 ‘침탈’, 즉 위법하게 빼앗았다고 볼 수 없으므로, 원고의 위 주장은 받아들일 수 없다. 그 이유는 다음과 같다.

① 원고는 C과 밀접한 관계에 있는 회사다. 원고의 대표자 F은 C의 감사로서 실제로는 C의 회장 직함을 사용하였고, 2020. 5. 18. C의 대표자인 사내이사로 취임하였다. C의 이전 대표이사였던 G은 2000. 3. 8. 이후로 여러차례 F과 같은 곳에 전입신고 하였다. 원고가 이 사건 주택의 점유·관리를 맡겼다는 H은 C의 고문이고, 원고가 임의경매절차에서 유치권 신고서의 작성·제출을

위임한 I은 C의 상무다.

② 원고가 제출한 C과의 2018. 4. 18.자 공사계약서(갑 제1호증)는 그 내용을 그대로 믿기 어렵다. 위 공사계약서에 기재된 공사대금은 약 6억 7,500만 원이고, 이 사건 소장에 기재된 원고의 주장에 의하면 그 후 C으로부터 두 차례에 걸쳐 공사대금 2억 1,000만 원, 3,960만 원인 추가공사를 도급받아 2018. 5. 28.경 그 대금 합계 약 9억 2,460만 원인 위 각 공사를 모두 마무리하였으나 하도급업체에 직불된 1억 9,800만 원을 제외한 나머지 공사대금을 지급받지 못하였다는 것이다. 그런데도 원고는 임의경매절차에서 2019. 1. 4. 제출한 유치권 신고서에는 추가공사에 대한 언급 없이 3억 8,000만 원을 지급받지 못하였다고 기재하였고, 2019. 5. 23. 제출한 유치권 신고서에는 공사대금 2억 1,000만 원인 추가공사 부분만 추가하였으며, 2019. 6. 28. 제출한 유치권 신고서에서 공사대금 3,960만 원인 추가공사 부분을 추가하였다. 또한 위 2019. 6. 28. 제출한 유치권 신고서에 첨부된 원고와 C의 2019. 6. 3.자 추가공사 약정서에는 공사기간이 2019. 6. 3.부터 2019. 6. 21.까지로 기재되어 있다. 이는 앞서 본 원고의 주장과 일치하지 않을 뿐만 아니라, 이 사건 각 부동산에 대한 임의경매개시결정의 등기가 마쳐진 후이다. 더욱이 위 임의경매절차에서 이 사건 주택의 감정가가 약 3억 2,000만 원으로 평가된 것을 고려할 때 원고가 주장하는 각 공사대금 합계 약 9억 2,460만 원은 현저히 과도하다. 하도급업체에 직불된 7,800만 원 외에 원고가 C으로부터 지급받은 공사대금이 있음을 뒷받침하는 자료는 보이지 않는다.

③ 원고가 이 사건 주택을 점유하고 있었다고 보기 어렵다. 원고가 제출한 자료는 원고가 아닌 C이 2018. 6. 5.경 이 사건 주택으로 사무실을 이전하거나 이 사건 주택에 대한 공사가 진행된 바 있음을 뒷받침하는 것에 불과하므로(갑 제3, 6호증), 그것만으로는 그 점유 또는 공사의 주체가 원고라고 단정할 수 없다. 위 임의경매절차에서 2018. 7. 13. 조사하여 작성된 이 사건 주택에 대한 현황조사보고서에는 “폐문부재”로 이 사건 주택의 거주자를 확인하지 못하였고, 이 사건 주택에 F, J, K, H이 임차인으로 전입신고한 상태라는 취지로 기재되어 있는데, 그중 F은 원고의 대표자이자 C의 회장이고, J은 C의 상무이며, K은 원고의 감사였던 사람으로, 모두 원고와 C 사이의 2018. 4. 18.자 공사계약서가 작성되기 전에 전입신고를 마쳐둔 것이었고, 2018. 7. 10. 전입신고를 마친 H은 C의 고문이다.

④ 피고가 원고의 점유를 위법하게 빼앗았다고 볼 수 없다. 원고가 이 사건 주택에 관하여 임의경매개시결정의 등기가 마쳐지기 전에 이 사건 주택에 관한 공사대금채권을 취득하고 이를 담보하기 위하여 이 사건 주택을 점유함으로써 위 주택에 대한 민사유치권을 취득하였다고 볼 수 없으므로, 원고는 위 경매절차의 매수인인 피고에게 그 유치권을 주장할 수 없고(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조), 결국 피고의 인도청구에 응하여야 할 법률상 의무가 있었다. 따라서 피고가 법원에서 원고에 대한 인도명령을 받고 이를 집행한 것이 위법하다고 평가할 수는 없다(대법원 2016. 1. 28. 선고 2015다47303 판결 등 참조).

4. 결론

원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 이경호

별지

부동산의 표시

1. 성남시 수정구 대 294㎡

2. 성남시 수정구 지상 철근콘크리트구조 철근콘크리트지붕 3층 단독주택

1층 140.03㎡

2층 107.13㎡

3층 48.97㎡

옥탑1층 21.78㎡

- 끝 -

