

울산지방법원 2022. 9. 13 선고 2021가단116209 판결 [점유회수청구의소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 장성운

피 고 B

변 론 종 결 2022. 7. 5.

판 결 선 고 2022. 9. 13.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 제2항 기재 부동산 중 2층 135.20㎡(이하 ‘이 사건 건물 2층’이라 한다)를 명도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 토지 및 건물(이하 ‘이 사건 토지’, ‘이 사건 건물’이라 하고, 통칭하여 ‘이 사건 부동산’이라 한다)에 관하여 2000. 4. 17. 임의경매로 인한 낙찰을 원인으로 한 C 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 이 사건 건물 2층의 임차인이었던 D은 임대인인 C을 상대로 하여 임대차보증금 1억 5,000만 원의 반환을 구하는 소를 제기하여(울산지방법원 2018가단19063), 2019. 1. 8. 승소판결을 받았다.

다. D은 위 승소판결에 기하여 이 사건 부동산에 관한 강제경매신청을 하였고, 이에 따라 2019. 3. 14. 울산지방법원 E로 강제경매개시결정 및 강제경매개시결정 등기가 마쳐졌고, 이 사건 부동산의 근저당권자인 F조합의 신청에 따라 2019. 6. 10. 울산지방법원 G(중복)로 임의경매개시결정이 있었으며, 같은 날 위 부동산에 관하여 임의경매개시결정 등기가 마쳐졌다(이하 위 각 경매절차를 ‘이 사건 경매절차’라 한다).

라. 피고는 이 사건 경매절차에서 2020. 6. 2. 이 사건 부동산을 낙찰받아 매매대금을 완납하고 피고 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 피고는 C을 상대로 울산지방법원 H로 부동산인도명령을 신청하였고, 위 법원은 2020. 6. 16. ‘C은 피고에게 이 사건 부동산을 인도하라’는 부동산인도명령 결정을 하였다(이하 ‘이 사건 인도명령’이라 한다).

바. 울산지방법원 소속 집행관은 2020. 6. 26. 이 사건 인도명령에 기하여 울산지방법원 I로 이 사건 부동산에 대한 인도집행을 실시하였는데, 당시 채무자 C의 아들이라고 하는 J를 만나 1층, 2층, 옥상층에 대하여 2020. 7. 10.까지 자진 인도기간을 지정한 서면을 부착함과 동시에 노무비 등 견적을 산출하게 하고 추후 인도집행을 하기로 하는 부동산인도불능조서를 작성하였다.

사. 원고는 C을 상대로 울산지방법원 2019차전2173호로 공사대금 139,300,000원[이 사건 건물 1층 42평 상가에서 주택으로 변경공사 8,400만 원(2016. 4. 15. 공사완공), 3층 36평 수리공사 2,090만 원(2016. 3. 17. 공사완공), 2층 42평 수리공사, 4층 방 5평(판넬) 3,440만 원(2016. 6. 20. 공사완공)]의 지급을 구하는 지급명령신청을 하였고, 위 법원은 2019. 3. 5. 원고의 신청대로 지급명령을 하였으며, 이에 대하여 C이 이의를 하지 아니하여 위 지급명령(이하 ‘이 사건

지급명령'이라 한다)은 그대로 확정되었다.

아. C의 아들인 K은 2002. 2. 8. 이 사건 건물에 전입신고(세대주 C)를 마치고 거주하고 있고, 2017. 3. 13. 원고의 대표이사로 취임하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 4호증, 을 제1호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 건물과 관련하여 C에 대하여 이 사건 지급명령과 같은 공사대금채권을 가지고 있고, 이 사건 건물 2층을 임차인이었던 D이 이사를 나간 이후인 2018. 9.경부터 C의 동의하에 점유하며 유치권을 행사하고 있는데, 피고는 2020. 7. 15.경 이 사건 건물 2층의 출입문 잠금장치를 임의로 변경하였고, 다음 날에는 이 사건 건물의 주출입구에 문을 새로 설치하여 원고의 이 사건 점유를 침탈하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 건물 2층을 명도하여야 한다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 채무자 소유의 건물 등 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경료되어 압류의 효력이 발생한 이후에 채무자가 위 부동산에 관한 공사대금 채권자에게 그 점유를 이전함으로써 그로 하여금 유치권을 취득하게 한 경우, 그와 같은 점유의 이전은 목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분행위에 해당하여 민사집행법 제92조 제1항, 제83조 제4항에 따른 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조).

2) 살피건대, 갑 제7, 8호증의 각 기재에 의하면 이 사건 경매절차에서 2019. 4. 2. 및 2019. 4. 9. 실시된 부동산현황조사 당시 이 사건 건물 2층에 원고의 유치권행사 현수막이 개시되어 있었던 사실은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들, 갑 18, 19호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 점들 즉, ① 이 사건 경매절차에서 2019. 3. 21.부터 2019. 3. 22.까지 조사를 거쳐 작성된

감정평가서에는 이 사건 건물 1층은 소유자 자가 사용 중이고, 2층은 공실, 3층은 임대 중인 것으로 조사되었고, 당시 촬영된 사진에는 이 사건 건물의 내, 외부에 원고의 유치권 행사 현수막이 보이지 않으며, 2층 내부는 공실로 확인되는 것으로 보이는 점, ② 원고는 2019. 3. 14. 이 사건 부동산에 관하여 울산지방법원 2019카단11222호로 가압류결정을 받아 같은 날 가압류기입등기를 마쳤으며, 이후 진행된 이 사건 경매절차에서 가압류권자로서 배당까지 받은 것으로 보이는데, 원고는 이 사건 건물에 대한 유치권자임을 주장하면서도 정작 이 사건 경매절차에서 유치권신고를 하지 아니한 것으로 보이는 점, ③ 이 사건 인도명령 집행 당시 J는 C의 아들이라고 하였음에도 원고의 이 사건 건물 2층에 대한 유치권 관련 진술을 전혀 하지 아니한 것으로 보이는 점, ④ 원고의 대표이사인 K은 C의 아들이로서 2002. 2. 8.경부터 이 사건 건물 1층에 거주하고 있었는데, K이 점유하고 있었던 부분은 이 사건 건물 1층이고, 위 점유는 채무자인 C의 아들이로서 이 사건 건물에 거주하였던 것인 점, ⑤ K이 대표이사로 있는 원고가 C을 상대로 2016년경 완공한 공사대금을 이 사건 강제경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 2019. 3. 14.에 인접한 2019. 3. 4.에 이르러서야 청구하는 지급명령을 신청하였던 점, ⑥ ‘피고는 2020. 7. 15. 피해자 C 또는 원고의 대표이사인 K이 점유하는 이 사건 건물 2층 사무실에 침입하였고, 2020. 7. 18.경 이 사건 건물 1층에 출입문을 새로 설치하여 피해자가 이 사건 건물 2층에 출입할 수 없도록 하여 피해자의 권리행사를 방해하였다’는 내용의 범죄사실로 벌금 200만 원을 선고받았으나(울산지방법원 2021고정168사건), 위 판결은 피고가 신청한 부동산인도명령(울산지방법원 H)이 2020. 7. 7. 울산지방법원 2020카정10071호로 피고와 원고 사이의 울산지방법원 2020가단114404호 제3자이의 사건의 판결 선고시까지 그 집행이 정지되었음에도 불구하고 피고가 이 사건 건물 2층에 침입하거나 피해자의 권리행사를 방해하였다는 내용에 불과하여, 위 판결의 존재 및 내용만으로는 원고가 2019. 3. 14.경 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 인정할 수는 없는 점 등의 사정에 비추어 보면, 원고 제출의 각 증거만으로는 원고가 이 사건 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 2019. 3. 14. 이전부터 이 사건 건물 2층을 점유하고 있었다는 사실을 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 원고가 이 사건 건물 2층을 2018. 9.경부터 계속 점유하고 있어 정당한 유치권자임을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 이형석

[별 지]

부동산의 표시

1. 울산 남구

대 231.5㎡

2. 울산 남구

[도로명주소]울산 남구

위 지상

철근콘크리트 및 조적조슬래브지붕 3층 주택 및 근린생활시설

1층 140.15㎡

2층 135.20㎡

3층 122.48㎡

