

제주지방법원 2022. 11. 18 선고 2022가단2758, 2022가단2772(병합), 2022가단2765(병합),
2022가단2802(병합), 2022가단2826(병합), 2022가단2833(병합), 2022가단2727(병합),
2022가단2741(병합), 2022가단2789(병합), 2022가단2796(병합) 판결

[점유회수 · 점유회수 · 점유회수 · 점유회수 · 점유회수 · 점유회수 · 유치권존재확인 · 유치권존재확인 · 유치권

재판경과

제주지방법원 2024. 10. 21 선고 2022나17300, 2022나17355(병합), 2022나17379(병합) 판결

제주지방법원 2022. 11. 18 선고 2022가단2758, 2022가단2772 판결

전문

원고1. A

2. B

3. C

4. D

5. E

6. F

피고1. G

2. H

3. I

피고들 소송대리인 변호사 고준승

변론 종결 2022. 9. 30.

판결 선고 2022. 11. 18.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

<2022가단2727, 2765>

피고 G에 대하여: 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2,000만 원의 미지급 공사대금을
피담보채권으로 하는 원고 B의 유치권이 존재함을 확인한다. 피고는 별지 목록 기재 각 부동산에 대한
원고 B의 점유를 방해해서는 아니 된다는 판결.

피고들에 대하여: 피고들은 원고 B에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라는 판결.

<2022가단2741, 2758>

피고 G에 대하여: 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 2,000만 원의 미지급 공사대금을
피담보채권으로 하는 원고 A의 유치권이 존재함을 확인한다. 피고는 별지 목록 기재 각 부동산에
대한 원고 A의 점유를 방해해서는 아니 된다.

피고들에 대하여: 피고들은 원고 A에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라는 판결.

<2022가단2772, 2789>

피고 G에 대하여: 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 1,000만 원의 미지급 공사대금을
피담보채권으로 하는 원고 C의 유치권이 존재함을 확인한다. 피고는 별지 목록 기재 각 부동산에 대한
원고 C의 점유를 방해해서는 아니 된다는 판결.

피고들에 대하여: 피고들은 원고 C에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라는 판결.

<2022가단2796, 2802>

피고 G에 대하여: 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 1억 3,000만 원의 미지급 공사대금을
피담보채권으로 하는 원고 D의 유치권이 존재함을 확인한다. 피고는 별지 목록 기재 각 부동산에
대한 원고 D의 점유를 방해해서는 아니 된다는 판결.

피고들에 대하여: 피고들은 원고 D에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라는 판결.

<2022가단2826>

피고들은 원고 E에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라는 판결.

<2022가단2833>

피고들은 원고 F에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라는 판결.

이 유

1. 기초사실

○ 피고 G은 서귀포시 J 전 368㎡ 토지와 K 전 358㎡ 토지(이하 한꺼번에 '이 사건 토지'라고
한다)의 소유자이고, 피고 I은 피고 G의 어머니, 피고 H은 피고 I과 사실혼 배우자이다.

○ 피고 G은 2019. 1. 17. L에게 이 사건 토지에 단독주택 각 1채씩을 신축하는 공사를 6억 5,000만
원(부가세 별도), 착공일 2019. 1. 24., 준공예정일 2019. 10. 23.로 정하고, 아래와 같이
특약사항을 포함하여 도급하여 주었다(다만 계약서 명의를 M로 하였다).

<특약사항>

1. 공사비는 준공 후 준공대출을 해서 지급하기로 한다.
2. 공사비 지급전까지 담보로 이 사건 토지에 관하여 근저당 또는 매매예약 가등기를 한다.

○ L은 이 사건 토지 위에 건물을 신축하기 시작하였으나 자금 사정으로 공사가 제대로 진척되지
아니하자 피고 G에게 '자신의 채권자인 N로부터 자금을 빌려 공사를 완공하려고 하니 N 앞으로

근저당권을 설정하여 주면 2020. 9. 25.까지 준공하겠다'고 제의하였고, 피고 G은 N에게 이 사건 토지에 관하여 2020. 4. 22. 채권최고액 6억 원, 채무자 피고 G, 피고 H으로 된 근저당권설정등기를, 2020. 8. 21. 채권최고액 5천만 원, 채무자 피고 G으로 된 근저당권설정등기를 각 마쳐주었다.

○ L은 이 사건 토지 지상에 철근콘크리트조 기와지붕 2층 단독주택 2채(별지 목록 기재 1, 2 건물이다, 이하 이 사건 각 건물이라고 한다)을 시공하였으나 완성하지 못한 채 2021. 12. 9. 피고 G과 사이에 공사대금 6억 5,000만 원 중 피고 G이 직불한 형틀 목공비 1억 원을 제외한 5억 5천만 원을 L의 채권자인 N에게 준공 후 2개월 내에 지급하고, L은 2022. 1. 30.까지 공사를 완료하여 준공서류를 설계사무실에 접수하며, 공사에 필요한 비용은 N가 현장에서 직불하기로 약정한다는 내용의 각서를 작성하여 주었다.

○ 원고들은 이 사건 각 건물에 관하여 아래와 같은 공사를 하고 공사대금을 지급받지 못하였다고 주장하면서, 2022. 1. 6.경 이 사건 건물에 "F 외 4명의 채권자들이 채권단을 구성하여 이 사건 각 건물에 관한 유치권을 행사하면서 CCTV 촬영, 녹화 중이다"라는 내용의 현수막을 게시하는 한편, 원고 F이 원고들을 대표하여 이 사건 각 건물을 점유하기 시작하였다.

A	창호, 샷시, 갑철	42,000,000원
B	토목	20,000,000원
C	지붕, 기와	10,000,000원
D	골조	130,000,000원
E	도배, 마루	21,000,000원
F	부대토목, 마감 일체	100,000,000원

○ 원고 F은 2022년 4월 무렵에는 O과 P으로 하여금 이 사건 각 건물을 점유하게 하였는데, O과 P은 2022. 5. 9. 피고들에게 이 사건 각 건물의 도어락 비밀번호와 마스터키를 넘겨주는 등 점유를 이전하였고 피고들은 도어락을 교체한 후 그때부터 이 사건 변론종결일 현재까지 피고 G이 이 사건 1 건물을, 피고 I, H이 이 사건 2 건물을 각 점유 중이다.

○ N는 2022. 1. 27. 이 사건 토지 및 각 건물에 관하여 제주지방법원 Q로 임의경매를 신청하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑3, 8, 9, 10호증, 을1부터 9호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고들

원고들은 이 사건 각 건물에 관한 적법한 유치권자로서 이를 점유하고 있었는데 피고들이 원고들의 동의 없이 무단으로 침입하여 도어락을 손괴하고 비밀번호를 변경하였으며 원고 F의 짐을 처분하는 등 원고들의 점유를 침탈하였다.

따라서 피고들은 유치권자로서 점유의 회수를 구하는 원고들에게 이 사건 각 건물을 인도하여야 하고, 피고들이 원고들의 유치권을 다투는 이상 그 존재를 확인하여야 할 이익이 있으며, 더 이상 피고들이 원고들의 유치권행사를 방해하여서는 아니 된다.

나. 피고들

피고들은 원고들의 점유를 침탈한 바가 없고 F의 직접점유자 또는 점유보조자인 O과 P의 자유의사에 기하여 점유를 이전받았을 뿐이며, 원고 F은 이 사건 각 건물을 불법으로 점유하였으므로 원고들의 유치권이 성립되지 아니하였거나 설령 유치권이 있었다고 하더라도 유치물에 대한 점유를 상실하여 유치권이 소멸되었다.

3. 청구원인에 대한 판단

가. 점유회수청구에 대한 판단

1) 민법 204조 1항에 의하면 점유자가 점유를 침탈당한 때에는 그 물건의 반환을 청구할 수 있다.

이때 점유회수청구권이 인정되기 위해서 필요한 '점유의 침탈'이라 함은 직접점유자가 자신의 의사에 기하지 않고 자신의 직접점유를 상실하는 것을 말한다.

2) 그런데 피고들은 이 사건 각 건물을 직접점유하던 O, P으로부터 이 사건 각 건물의 열쇠를 교부하는 등 임의로 점유를 이전받았음은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들이 이 사건 각 건물의 점유를 침탈하였다고 볼 수 없고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 피고들이 이 사건 각 건물에 대한 점유를 이전받을 당시 간접점유자인 원고 F의 짐이 이 사건 각 건물에 일부 남아있었다고 하더라도 직접점유자로부터 점유를 침탈한 것이 아니므로 위와 같은 판단에 방해가 되지 아니한다.

3) 따라서 피고들이 점유를 침탈하였음을 전제로 한 원고들의 주장은 타당하지 아니하다.

나. 유치권존재확인 및 방해배제 청구에 대한 판단

- 1) 유치권자의 점유는 유치권의 성립요건이자 존속요건으로 유치권자가 그 점유를 상실하였다면 점유회수의 소를 제기하여 승소판결을 받는 등 점유를 회복하지 아니하는 한 유치권은 소멸한다.
- 2) 위 법리를 이 사건에 적용하면 원고들이 이 사건 변론종결일 현재 더 이상 이 사건 각 건물을 점유하고 있지 아니한 사실은 앞서 본 바와 같으므로 설령 유치권이 성립되었다고 하더라도 소멸하였다고 보아야 한다.
- 3) 따라서 원고들의 유치권의 존재를 전제로 한 주장은 타당하지 아니하다.

4. 결론

원고들의 청구는 타당하지 아니하여 기각한다.

판사송현경

별지