

서울중앙지방법원 2018. 6. 7 선고 2017나61852 판결 [점유회수청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 6. 7 선고 2017나61852 판결

서울중앙지방법원 2017. 8. 25 선고 2016가단124458 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

피고, 피항소인B

변론 종결2018. 5. 17.

판결 선고2018. 6. 7.

제1심판결서울중앙지방법원 2017. 8. 25. 선고 2016가단124458 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을

인도하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원의 판결이유는 아래 제2항과 같이 고치는 외에는 제1심판결의 이유와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 고치는 부분

○ 제1심판결 제3쪽 제12 내지 20행을 아래와 같이 고친다.

『마. 피고는 2016. 4. 24.경 출입문이 없던 이 사건 건물의 지하주차장에서 지하 2층으로 들어오는 출입구에 번호키가 설치된 출입문을 설치하였고, 여닫이로 되어 있던 지하 1층 출입문을 미닫이로 변경하고 번호키를 설치하였다. 한편, 원고가 철제봉으로 봉쇄하였던 지상 1층에 부착된 '본 건물은 유치권 행사 중입니다'라는 현수막은 이 사건 건물 관리인 I이 그 현수막이 떨어져 있음을 기화로 다른 쓰레기와 함께 치웠다.

바. 그 후 피고는 2015. 1. 9. 합자회사 E(이하 'E'이라 한다)에게 이 사건 건물 지상 2층 201호 33㎡를 임대차보증금 2,200만 원, 임대차기간 2015. 1. 26.부터 2017. 1. 26.까지로 정하여 임대하였다. 그리고 피고는 2016. 6. 3. F에게 이 사건 건물 지하 1층 중 일부 50㎡를 임대차보증금 3,000만 원, 임대차기간 2016. 6. 2.부터 2018. 6. 2.까지로 정하여 임대하였고, 2016. 5. 12. G에게 이 사건 건물 지하 1층 중 일부 50.9㎡를 임대차보증금 2,000만 원, 임대차기간 2016. 6. 18.부터 2018. 6. 18.까지로 정하여 임대하였다. 또 피고는 2016. 5. 20. H에게 이 사건 건물 1층 93.4㎡ 중 일부(약 30㎡ 제외)를 임대차보증금 2,000만 원, 임대차기간 2016. 6. 7.부터 2018. 6. 7.까지로 정하여 임대하였고, 2017. 2. 1. E에 이 사건 건물 지하 1층 중앙부분을 임대차보증금 100만 원, 임대차기간 2017. 2. 1.부터 2019. 1. 31.까지로 정하여 임대하였다.

사. 한편 이 사건 건물에 관한 서울중앙지방법원 M, N(중복) 부동산강제경매 사건에서 이 사건

항소심 소송 계속 중인 2018. 1. 4. 이 사건 건물이 덕수기업 주식회사에 매각되어 덕수기업 주식회사가 당심 변론종결일 현재 피고 및 위 바.항의 임차인들로부터 이 사건 건물 전부를 명도받아 이를 점유하고 있다.

【인정근거】갑 제1 내지 4, 10, 19, 21 내지 24, 25호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1 내지 7, 14, 15, 20 내지 22호증의 각 기재, 당심 법원의 덕수기업 주식회사에 대한 사실조회결과, 제1심 증인 I의 일부 증언, 변론 전체의 취지』

○ 제1심판결 제4쪽 제6행 "현수막을 피고가 철거한 사실"을 "현수막이 떨어져 이 사건 건물 관리인인 I이 이를 치운 사실"로 고친다.

○ 제1심판결 제5쪽 제2행 "약식명령을 발령받고 있던 상태였는데도"를 "약식명령을 발령받고 정식재판을 청구하여 유치권자임을 내세워 무죄를 다투고 있던 상황이었는데도"로 고친다.

○ 제1심판결 제6쪽 제2 내지 14행까지를 다음과 같이 고친다.

『이 사건에 관하여 보건대, 피고가 E, F, G, H 등과 이 사건 건물 지하 1층 및 지상 1, 2층의 전부 또는 일부에 관한 각 임대차계약을 체결한 사실, 그런데 이 사건 항소심 계속 중 이 사건 건물에 관한 부동산강제경매절차에서 이 사건 건물을 낙찰받은 덕수기업 주식회사가 피고 및 임차인들로부터 이 사건 건물 전부를 인도받아 당심 변론종결일 현재 이를 점유하고 있는 사실은 앞서 살펴 본 바와 같다. 사정이 이러하다면, 피고가 이 사건 건물을 직접 점유하고 있거나, 가장임차인들인 E, F, G, H 등을 통하여 점유하고 있음을 전제로 이 사건 건물의 인도를 구하는 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

이에 대하여 원고는, 이 사건 건물의 유치권자로서 이 사건 건물에 대한 점유를 회수함으로써 낙찰자인 덕수기업 주식회사를 상대로 유치권을 행사할 수 있다는 취지로도 주장하나, 원고가 낙찰자인 덕수기업 주식회사가 민법 제204조 제2항에서 정하고 있는 악의의 특별승계인에 해당한다는 점을 주장·입증함으로써 덕수기업 주식회사를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구하는 것은 별론으로 하고, 현실적으로 점유하고 있지 않은 피고를 상대로 더 이상 이 사건 건물의 인도를 구할 수는 없다고 할 것이므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.』

3. 결론

그렇다면, 제1심판결은 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김한성

판사이차웅

판사양소은

별지