

대전지방법원 2017. 5. 24 선고 2016가단13038 판결 [점유권(유치권)에 기인한 점유회수]

전 문

원 고 A

피 고 한강라이프 주식회사

변론 종결 2017. 3. 29.

판결 선고 2017. 5. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산의 점유를 이전하라.

이 유

1. 인정사실

가. 소외 B주식회사(이하 B이라 한다)는 2012. 10. 26. 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 건물이라 한다)을 포함한 구분건물 6채를 낙찰받아 2012. 10. 31. 그 명의로 소유권이전등기를 경료하였고, 피고는 2015. 7. 9. B로부터 위 건물 6채를 16억 7,000만 원에 매수하여 2015. 7. 21. 피고 명의로 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 소외 오정신용협동조합 등이 피고 등을 상대로 제기한 대전지방법원 2011가합47912호 유치권부존재확인청구의 소에서 2011. 11. 18. '위 구분건물 6채에 대한 2010.6. 14.자 및 2010. 7. 16.자 각 경매개시결정 전부터 피고 등이 공사대금채권이자 유치권자로서 이를 점유하여왔다'는 내용의 판결이 선고되었다.

다. 원고 등이 B 대표자 C을 상대로 대전지방법원 2013카합498호 이 사건 건물에 대한 부동산점유방해금지가처분신청을 하여 2013. 7. 19. '원고 등이 2010. 6. 14. 이전부터 이 사건 건물의 유치권자로서 점유하여온 사실이 인정됨'을 전제로 인용결정이 내려졌다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제6, 7호증의 각 기재

2. 피고의 본안 전 항변에 대한 판단

원고가, 유치권자로서 이 사건 건물을 점유하여오던 중 2015. 8. 7. 피고로부터 점유를 침탈당하였다고 주장하면서 그 점유회수를 구하는 이 사건 소에 대하여, 피고는, 원고가 2014. 4. 3. B를 상대로 원고의 점유권을 침탈당하였음을 이유로 점유회수의 소를 제기하여 2015. 8. 4.자로 취하간주되었는바, 원고는 적어도 2014. 4. 3.경 이 사건건물에 대한 점유 침탈 사실을 알았다고 할 것이므로, 이 사건 소는 민법 제204조 제3항에 정한 1년간의 출소기간(제척기간)을 도과하였다고 주장한다. 그러나 을 제9, 11호증의 각 기재에 의하면, 원고는 2014. 4. 3. 점유회수의 소 제기 당시 이미 B로부터 이 사건 건물에 대한 점유를 회복하였으나 불법점유회복의 논란이 있어 이를 보완하기 위해 점유회복의 소를 제기하였다가 취하간주된 사실이 인정되는바, 2014. 4. 3.경부터 이 사건 점유회복의 소의 제척기간이 기산된다는 피고의 본안 전 항변은 이유없다.

3. 쌍방의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 건물의 공사대금채권자 겸 유치권자로서 2011년에 원고의 유치권이 존재한다는 승소확정판결을, 2013년에 B 대표자 C을 상대로 부동산점유방해금지가 처분을 신청하여 인용결정을 받은 바 있다.

이후 피고가 점유를 개시했다고 주장하는 2015. 7. 21.경에도 경비업체 (주)네오에스네트웍스의 경계순찰을 통해 유치권행사를 강화하고 있었고, 2015. 8. 3.경 점유권한을 원고의 직원인 소외 D과 E에게 위임한 바 있다.

E과 F가 2015. 8. 6. 16시경 이 사건 건물을 방문하였을 때, 이 사건 건물 내부에는 어떠한 시설이나 사람이 없었고 피고가 설치한 잠금장치 등도 없었다.

E 등은 D으로부터 건네받은 열쇠로 1층 유리문에 설치된 잠금장치를 열고 그 내부로 들어가 유치권 안내문, 유치권 관련 판결문 등을 유리창에 부착하였고, 유리문 손잡이에 2중으로 된 쇠사슬과 자물쇠를 설치하였다.

그런데 피고의 직원들이 위와 같은 원고의 일련의 행위가 완료된 같은날 17시 20분경 비로소 현장에 도착하여 항의를 하였고, 2015. 8. 7. 잠금장치를 함부로 손괴하고 위 판결문 등을 떼어내고 건물 안으로 침입하였다.

피고는 권한없이 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침해하여 현재까지 불법으로 점유하고 있으므로 그 점유회수를 위해 이 사건 소송에 이르렀다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 건물에 대한 매매계약을 체결하기 전 여러 차례 현장을 방문하고 건물 내외부를 점검하였는데 유치권 행사에 관한 어떠한 징표도 발견하지 못하였다.

그에 따라 매매계약 체결 및 2015. 7. 21. 소유권이전등기를 경료하고 같은날 B로부터 이 사건 건물에 대한 열쇠를 건네받아 적법하게 점유를 개시하였다.

따라서 피고의 2015. 8. 7.자 행위는 이 사건 건물의 소유 및 점유자로서 원고의 불법행위에 항의한 것이지 피고가 원고의 점유를 침탈한 것이 아니다.

설사, B이 피고에게 매각하기 이전에 이미 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였다고 하더라도 피고는

민법 제204조 제2항의 특별승계인으로서 B이 원고의 점유를 침탈하였다는 사실을 전혀 알지 못하였으므로 피고에게 그 점유회수를 청구할 수 없다.

3. 판단

가. 원고가 적어도 2015. 7. 21.부터 2015. 8. 6.까지 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 보건대, 갑 제1 내지 3, 8, 9, 11, 14호증의 각 기재 및 영상과 증인 G의 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이점을 인정할 증거가 없다.

나. 오히려, 을 제5, 10호증의 각 기재 및 영상과 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정들, 즉, 1 피고는 이 사건 건물에 대한 소유권이전등기를 경료한 2015.7. 21. 이 사건 건물을 포함한 전체 1동 건물의 배수관 펌프교환, 1~5층 화장실변기교체, 누수배관교체, 옥상우레탄방수공사, 엘리베이터수리를 위해 (주)솔빛주택건설과 공사계약을 체결하고 당일 공사대금 5,500만 원을 송금한 점, 2 2015. 5. 및 2015. 7. 당시 이 사건 건물에는 유치권을 표시하는 내용의 경고문이나 판결문 등이 붙어있지 않았고 임대 또는 매매한다는 플랭카드만 붙어있었던 점, 3 피고는 이 사건 건물을 포함한 구분건물 6채를 16억 7,000만 원에 매수하였는데 만약 유치권이 행사되고 있다는 사정을 알았다면 위와 같이 거금을 들여 위 건물을 매수하지는 않았을 것으로 보이는 점 등을 종합해보면, 피고는 2015. 7. 21. B로부터 이 사건 건물에 대한 점유를 정당하게 인도받은 것으로 보이고, 원고의 이 사건 건물에 대한 유치권 및 점유가 과거 존재하고 있었다고 하더라도 2015. 7. 21. 이전 또는 적어도 피고가 이 사건 건물에 대한 점유를 개시한 2015. 7. 21.에는 이미 소멸하였다고 할 것이다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이은신

