

서울북부지방법원 2016. 11. 10 선고 2015가합1882 판결 [유치권존재확인 및 점유회수]

전 문

원고주식회사 아라리치

피고1. A

2. B

3. C

4. 주식회사 D

변론 종결2016. 10. 13.

판결 선고2016. 11. 10.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고 A에 대하여는 별지 부동산의 표시 제3항 기재 부동산에 관하여, 피고 B에 대하여는 별지 부동산의 표시 제8항 기재 부동산에 관하여, 피고 C에 대하여는 별지 부동산의 표시 제9항 기재 부동산에 관하여, 피고 주식회사 D(이하 '피고 회사'라고 한다)에 대하여는 별지 부동산의 표시 제10항 기재 부동산에 관하여 원고에게 740,358,904원을 피담보채권으로 하는 유치권이 각 존재함을 확인한다.

이 유

1. 기초사실

가. 서면농업협동조합의 근저당권 설정 및 임의경매절차의 개시

1) 서면농업협동조합은 다음 표 기재와 같이 별지 부동산의 표시 기재 각 부동산(이하 위 부동산 전부를 '이 사건 부동산'이라고 하고, 별지 부동산의 표시 제1 내지 10항 기재 각 부동산을 '제1 내지 10부동산'이라 한다)에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤다.

제1부동산	2010. 12. 14.	E	331,500,000
제2부동산	2010. 12. 14.	F	325,000,000
제3부동산	2010. 12. 14.	G	331,500,000
제4부동산	2010. 12. 14.	H	325,000,000
제5부동산	2010. 12. 14.	I	325,000,000
제6부동산	2010. 12. 14.	J	325,000,000
제7부동산	2010. 12. 14.	H	325,000,000
제8부동산	2010. 12. 14.	K	279,500,000
제9부동산	2010. 12. 14.	L	325,000,000
제10부동산	2010. 12. 14.	M	276,900,000

2) 서면농업협동조합은 다음 표 기재와 같이 위 1)항 기재 각 근저당권에 기하여 이 사건 부동산에 관한 임의경매신청을 하여 경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다.

제1부동산	2012. 6. 21.	N
제2부동산	2011. 12. 14.	O
제3부동산	2011. 12. 14.	P
제4부동산	2011. 12. 14.	Q
제5부동산	2011. 12. 14.	R
제6부동산	2011. 12. 14.	S

제1부동산	2012. 6. 21.	N
제7부동산	2011. 12. 14.	T
제8부동산	2011. 12. 14.	U
제9부동산	2011. 12. 14.	V
제10부동산	2011. 12. 14.	W

나. 유치권 신고

1) X은 이 사건 부동산이 속한 서울 도봉구 Y, Z, AA, AB, AC 지상 AD건물 가, 나동 신축공사의 시행자인 AE, AF과 위 AD건물에 관한 공사계약을 체결하여 공사를 시행한 후 노임 및 공사비, 경상비 등 공사대금채권 98,400,000원을 지급받지 못하였다.

2) X, AG, AH, AI은 위 나.항 기재 각 임의경매절차에서 다음 표 기재와 같이 이 사건 부동산의 신축공사대금을 청구채권으로 하여 유치권신고를 하였다(이하 위 유치권신고를 한 4명을 'X 등'이라고 한다).

X	체불노임, 공사대금, 경비 등	98,400,000
AG	공사대금	290,958,904
AH	공사대금	92,000,000
AI	창호공사, 유리공사, 석공사, 내부인테리어공사대금	259,000,000

3) 위 서울북부지방법원 ○ 임의경매사건에서 집행관이 2012. 1. 9.자로 작성한 부동산현황조사보고서에 따르면(집행관은 2011. 12. 20.부터 2012. 1. 4. 사이에 현장을 방문하여 조사를 실시하였다), 이 사건 부동산에는 당시 아래 표의 '임차인조사서'란에 기재된 사람이 경매개시결정 기입등기 전에 전입신고를 마치고 있었고, 그밖에 AJ, AK이 개별 호수를 특정하지 않은 채 대지의 지번에 경매개시결정 기입등기 전에 전입신고를 마치고 있었다. 당시 현장에서 X은 유치권자 대표로서 집행관에게 '이 사건 부동산 전부에 관하여 유치권을 행사하고 있다'라고 주장하면서 그 구체적인 점유현황에 대하여는 아래 표 '현황조사시 X 진술'란 기재의 사람이 해당

부동산을 점유하고 있으며, 임차인은 없다고 진술하였다.

제1부동산	AL	AM	○
제3부동산	AN	AN	X
제4부동산	AO	AO	○
제5부동산	-	AK	○
제6부동산	AP	AP	○
제7부동산	AQ	AI	○
제8부동산	-	X	X
제9부동산	AR	ARX	X
제10부동산	-	AG	X

4) X 등은 AD건물 신축공사와 관련한 공사대금채권을 회수하지 못하던 중 유치권단을 구성하고, 제1부동산은 AL, 제4부동산은 AO, 제5부동산은 AK, 제6부동산은 AP로 하여금 해당 부동산에 전입신고를 하고(AK은 전체 지번에 전입신고함) 해당 부동산을 직접 점유하게 하는 한편, 자신은 이를 통해 위 각 부동산을 간접점유하였다.

5) AI은 자신의 아버지인 AQ으로 하여금 제7부동산에 전입신고를 하게 하고 자신도 직접 전기요금 등을 납부하면서 이를 점유하였다.

다. 유치권 부존재 확인 소송의 경과

1) 서면농업협동조합은 서울북부지방법원 2012가합6862호로 이 사건 부동산에 관한 X 등의 유치권 부존재 확인을 구하는 소를 제기하였는데, 위 법원은 제2 부동산을 제외한 나머지 부동산에 관하여 X 등의 유치권 부존재 확인 청구를 기각하는 판결을 선고하였고, 서면농업협동조합은 위 판결에 대하여 항소하였다.

2) 항소심 법원인 서울고등법원은 2014. 4. 18. "X 등은 위 나. 4)항 기재 직접점유자들과 맺은 점유매개관계를 통하여 제1, 4, 5, 6부동산을 간접점유하고 있다고 인정할 수 있고, 또한 제7부동산은 X 등으로 구성된 유치권단의 1인인 AI을 통하여 공동으로 직접점유하고 있거나, AI 또는 AQ을 직접점유자로 하여 간접점유하고 있다고 인정할 수 있으나, 제3, 9부동산의 경우는 해당

부동산에 전입신고를 하고 있는 AN, AR이 X 등과의 점유매개관계에 따라 해당 부동산을 점유하고 있다는 점을 인정할 증거가 없고, 제8부동산의 경우는 X이 해당 부동산을 2012년경 AS에게 임대하였다는 일자가 해당 부동산에 대한 경매개시결정 기입등기일 이후이기 때문에 AS의 점유를 유치권의 근거로 삼을 수 없으며, 달리 X 등이 제출한 증거만으로는 X 등이 제3, 8, 9, 10부동산을 점유하고 있음을 인정할 수 없다"라는 취지로 판단하면서 항소를 일부 인용하여 제3, 8, 9, 10부동산에 관한 X, AG, AH 등의 유치권이 존재하지 아니함을 확인하는 판결을 선고하였다(서울고등법원 2013나56602).

3) X, AG, AH은 위 2)항 기재 항소심 판결에 대하여 상고하였으나, 2014. 7. 24. 상고를 기각하는 판결이 선고됨으로써 위 항소심 판결은 확정되었다(이하 위 항소심 판결을 '이 사건 확정판결'이라고 한다).

라. 피고들의 소유권 취득 및 점유

1) 피고 A은 제3부동산에 관한 서울북부지방법원 P 임의경매사건에서 위 부동산을 경락받아 그 소유권이전등기를 마친 후, 서울북부지방법원으로부터 부동산인도명령을 받아 2015. 6. 30. 유치권을 주장하며 점유를 하고 있던 AT, AU, AN, 원고를 상대로 부동산 인도 집행을 함으로써 그 무렵부터 제3부동산을 점유하고 있다.

2) 피고 B은 제8부동산에 관한 서울북부지방법원 U 임의경매사건에서 위 부동산을 경락받아 그 소유권이전등기를 마친 후, 서울북부지방법원으로부터 부동산인도명령을 받아 2015. 9. 10. 유치권을 주장하는 주식회사 AV로부터 점유를 승계받은 AW, AX을 상대로 부동산 인도 집행을 함으로써 그 무렵부터 제8부동산을 점유하고 있다.

3) 피고 C은 제9부동산에 관한 서울북부지방법원 V 임의경매사건에서 위 부동산을 경락받아 그 소유권이전등기를 마친 후, 서울북부지방법원으로부터 2015. 6. 19. 부동산인도명령을 받아 유치권을 주장하며 점유를 하고 있던 AR, 원고를 상대로 부동산 인도 집행을 함으로써 그 무렵부터 제9부동산을 점유하고 있다.

4) 피고 회사는 제10부동산에 관한 서울북부지방법원 W 임의경매사건에서 위 부동산을 경락받아 그 소유권이전등기를 마친 후, 서울북부지방법원으로부터 2015. 6. 16. 부동산인도명령을 받아

유치권을 주장하며 점유를 하고 있던 원고를 상대로 부동산 인도 집행을 함으로써 그 무렵부터 제10부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제13, 14, 16호증, 을가 제1 내지 10호증, 을나 제1 내지 9호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고는 2012. 6. 4. 이 사건 부동산에 관하여 점유를 하고 있던 유치권자 X 등으로부터 유치권을 인수하여 그 무렵부터 제3, 8, 9, 10부동산을 포함하여 이 사건 부동산 전체에 관하여 점유를 하여 왔는바, 위 1. 라.항 기재와 같은 위법한 부동산인도명령에 따라 원고의 유치권을 부정당하고 피고들에게 점유를 침탈당하였다. 따라서 원고는 피고들을 상대로 유치권 존재 확인을 구하고, 피고들은 각 점유 부동산을 정당한 유치권자인 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. X 등 유치권자들이 제3, 8, 9, 10부동산을 점유하고 있지 않았다고 하더라도, X 등이 이 사건 부동산 중 위 부동산을 제외한 나머지 부동산을 적법하게 점유하고 있었던 것은 이 사건 확정판결에서도 인정된 사실이고, X 등은 제3, 8, 9, 10부동산을 포함한 이 사건 부동산 전체를 유치권의 목적물로 하는 점유의 의사로 점유를 하였던 것이므로, 유치권의 불가분성에 비추어 X 등의 점유의 효력은 제3, 8, 9, 10부동산에도 미치는 것이다. 따라서 이러한 법리에 반하는 이 사건 확정판결은 부당한 것이고, 원고의 청구는 인용되어야 한다.

3. 판단

가. 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 참조). 또한 민사소송에서 다른 민사나 형사재판에서 인정된 사실에 구속을 받는 것은 아니라 하더라도 이미 확정된 관련 있는 민사나 형사판결에서의 인정사실은 이를 채용할 수 없는 특별한 사정이 나타나 있지 않는 이상 유력한

증거자료가 된다(대법원 1989. 3. 28. 선고 87다카2832 판결 등 참조).

나. 제3, 8, 9, 10부동산에 관한 경매개시결정 기입등기가 이루어진 날은 각 2011. 12. 14.인 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고의 주장에 의하더라도 원고는 위 각 기입등기가 마쳐진 이후인 2012. 6.

4.에야 X 등으로부터 유치권을 양도받아 점유를 승계받았다는 것이므로, 원고가 유치권을 내세워 위 각 부동산을 경매절차에서 매수한 피고들에게 대항할 수는 없다. 원고는 X 등이 위 각 부동산을 유치권자로서 적법하게 점유하고 있었음에도 이 사건 확정판결에서 그와 다른 사실 인정을 하였다는 취지로 주장하나, 원고가 제출한 증거만으로는 이 사건 확정판결의 사실 인정과 달리 X 등이 위 부동산을 점유하고 있었다고 볼 수 없다(원고의 주장에 의하면, 원고는 이 사건 확정판결의 제1심 소송 계속 중에 이미 유치권을 승계받았다는 것인데, 원고는 위 민사사건에서 유치권을 승계받았음을 이유로 소송에 참가하여 자신의 권리를 주장하지도 않았다).

다. 원고는 "민법 제320조 제1항에서 '그 물건에 관하여 생긴 채권'은 유치권 제도 본래의 취지인 공평의 원칙에 특별히 반하지 않는 한 채권이 목적물 자체로부터 발생한 경우는 물론이고 채권이 목적물의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 경우도 포함하고, 한편 민법 제321조는 "유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다"고 규정하고 있으므로, 유치물은 그 각 부분으로써 피담보채권의 전부를 담보하며, 이와 같은 유치권의 불가분성은 그 목적물이 분할 가능하거나 수개의 물건인 경우에도 적용된다"라고 판시한 대법원 2007.09.07. 선고 2005다16942 판결을 들어 X 등이 이 사건 부동산 중 제3, 8, 9, 10부동산을 제외한 나머지 부동산을 점유함으로써 제3, 8, 9, 10부동산에도 그 점유의 효력이 미친다는 취지로 주장한다. 그러나 위 판결의 취지는 채권자가 목적물을 점유함으로써 유치권이 성립하였을 경우에 당해 유치물이 유치물의 반환청구권과 동일한 법률관계나 사실관계로부터 발생한 피담보채권의 전부를 담보한다는 것이지, 목적물에 대한 점유 자체가 인정되지 않는 경우에도 다른 유치물을 점유함으로써 점유가 인정되지 않는 당해 목적물에 대한 점유를 인정한다는 것이 아니고, 원고의 주장과 같이 볼 아무런 근거가 없다. 따라서 이 부분 원고의 주장 역시 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각한다.

재판장판사박미리

판사박대산

판사강현준

별지