

수원지방법원 2017. 9. 12 선고 2017가합12885(본소), 2017가합19749(반소) 판결

[점유회수 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(예비적 반소피고)A

피고(예비적 반소원고)주식회사 신명정보기술

변론 종결 2017. 8. 22.

판결 선고 2017. 9. 12.

주 문

1. 피고(예비적 반소원고)는 원고(예비적 반소피고)에게 별지목록 제2항 기재 건물을 인도하라.
2. 원고(예비적 반소피고)는 이 사건 본소 판결의 집행력 있는 정본에 기초하여 피고(예비적 반소원고)로부터 별지목록 제2항 기재 건물을 인도받으면, 피고(예비적 반소원고)에게 위 건물을 인도하라.
3. 원고(예비적 반소피고)의 나머지 본소 청구를 기각한다.
4. 소송 총비용 중 본소로 인한 부분은 피고(예비적 반소원고)가, 예비적 반소로 인한 부분은 원고(예비적 반소피고)가 각 부담한다.
5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(예비적 반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(예비적 반소피고, 이하 '원고'라고만

한다)에게 별지목록 기재 각 부동산을 인도하라.

예비적 반소: 이 사건 본소 인용판결에 기한 별지목록 기재 각 부동산에 대한 점유회수의 집행(가집행 포함) 완료를 조건으로 원고는 피고에게 위 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. B는 2012. 2. 6. 동덕건설 주식회사(이하 '동덕건설'이라 한다)와 B 소유인 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 별지목록 제1항 기재 토지는 '이 사건 토지'라 하며, 위 건물과 토지를 통칭할 때는 '이 사건 부동산'이라 한다)을 증축 리모델링하는 내용의 공사 도급계약을 체결하였고, 같은 해 9.경 공사 기간, 공사 대금 등을 변경한 변경 계약을 체결하였다.

나. 원고는 2012. 8. 24. 동덕건설로부터 위 리모델링 공사 중 창호새시 및 수장공사 부분을 공사 기간 2012. 8. 24.부터 2012. 10. 31.까지, 공사대금 6억 7,000만 원(부가가치세 별도)으로 하여 하도급받아 공사를 진행하였다.

다. 그런데 동덕건설은 위 리모델링 공사를 중도 포기하였고, 이에 원고가 B와 협의하여 동덕건설 대신 공사를 마무리하였다.

라. 그러나 B는 원고에게 공사대금 일부를 지급하지 않았고, 원고는 B를 상대로 지급명령을 신청하여[수원지방법원 2014차3172호], 'B는 원고에게 2억 330만 원 및 이에 대한 2013. 5. 1.부터의 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 받았으며, 위 지급명령은 2014. 8. 28. 확정되었다(이하 원고의 B에 대한 위 채권을 '이 사건 공사대금 채권'이라 한다).

마. 한편 이 사건 부동산에 관하여 2015. 5. 13. 임의경매개시결정[수원지방법원 C]이 내려져, 같은 날 그 기입등기가 경료되었으며, 이어 같은 해 6. 3. 강제경매개시결정[수원지방법원 D]이 내려져 중복경매(이하 '이 사건 경매'라 한다) 절차로 진행되었다.

바. 원고는 2016. 3. 16. 이 사건 경매 절차에서, 이 사건 공사대금 채권을 피담보채권으로 하여 이

사건 부동산을 점유하고 있다며 유치권 신고를 하였다.

사. 피고는 이 사건 경매 절차에서 이 사건 부동산을 경락받아 2017. 1. 6. 대금을 완납함으로써 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다통없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5호증, 을 제1 내지 5, 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 부동산의 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유해 왔는데, 피고가 2017. 2.경 원고의 이 사건 부동산에 관한 점유를 불법적으로 침탈한 뒤 현재까지 이를 점유하고 있으므로, 피고는 원고에게 민법 제204조에 따라 이 사건 부동산을 반환하여야 한다.

나. 이 사건 건물 부분에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 살피건대, 갑 제4, 8호증, 을 제14, 15, 16, 18 내지 21호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 ① 2016. 11. 10.경 이 사건 건물 출입구를 용접하고 정문에 쇠사슬 잠금장치를 설치하고, 건물 외벽 등에 유치권을 주장하는 내용이 기재된 현수막들을 부착한 사실, ② 이 사건 건물 출입을 위한 열쇠를 보관 중인 사실, ③ 이 사건 토지 위에 컨테이너를 설치한 뒤 직원을 고용하고 직원들과 번갈아 위 컨테이너에 머물면서 건물 출입문을 관리한 사실, ④ 이 사건 건물 안으로 통하는 이 사건 건물 1층에 입점한 'E' 출입구 앞에 화물트럭을 주차해 두고 다른 사람들의 출입을 통제하기도 한 사실을 인정할 수 있고, 위 인정사실에 의하면 원고는 이 사건 건물을 사실상 지배하면서 그 지배력을 제3자에게 인식시켰다 할 것이므로, 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 보아야 한다.

위 인용증거에 갑 제7, 10, 11호증의 각 기재를 종합하여 보면, 피고 직원 F가 2017. 2. 3. 위 'E' 출구 부분 강화유리를 망치로 가격하여 파손하고 원고가 설치한 현수막을 손괴한 사실, 그 다음날 피고가 고용한 철거업체인 G 사장 H과 위 F 등이 원고가 설치한 현수막과 잠금장치 등을 모두 철거한 사실, 그 이후로 이 사건 변론 종결일 현재까지 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면 피고는 원고의 의사에 반하여 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를

침탈하였다 할 것이다.

2) 피고의 주장에 관한 판단 이에 대하여 피고는 이 사건 건물에 관한 원고의 점유는 압류의 처분금지효에 저촉되어 이 사건 건물을 취득한 피고에게 대항할 수 없는 불법점유라고 주장하나, 점유회수의 소는 사회의 사실적 지배상태가 법률에 의하여 있어야 할 상태에 반하는 것이라고 하더라도 일응 있는 그대로의 상태를 보호하려는데 그 제도의 취지가 있는 것이므로, 설령 그 점유가 불법점유에 해당한다 하더라도 이를 이유로 점유회수청구를 배척할 수 없는바, 피고의 이 부분 주장은 이유 없다.

다. 이 사건 토지 부분에 관한 판단

1) 관련 법리 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다39530 판결 등 참조).

2) 판단 위 법리에 비추어 이 사건을 보건대, 갑 제8호증의 4, 5, 을 제6호증의 2, 제15호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 토지 위에 이 사건 건물이 있고, 나머지 토지 부분은 이 사건 건물에서 운영되었던 병원 이용객 등을 위한 주차공간으로 사용되어 온 사실을 인정할 수 있고, 원고가 2016. 11. 10.경부터 이 사건 건물을 점유해 온 사실, 원고가 이 사건 토지 위에 컨테이너를 설치하고 주차공간에 화물트럭을 주차해 두고 출입자와 출입문을 관리해 온 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 이 사건 토지는 사회통념상 원고의 사실적 지배에 속해있었다 할 것인바, 원고는 이 사건 건물뿐 아니라 이 사건 토지 또한 점유하고 있었다고 보아야 한다.

나아가 피고가 이 사건 토지에 관한 원고의 점유를 침탈하였는지를 보건대, 이를 인정할 증거가 전혀 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다(오히려 을 제13호증의 기재에 의하면, 피고가 원고를 상대로 이 사건 토지에 설치된 컨테이너의 철거 및 그 부지 인도청구 등의 소를 제기하여 그 소송이 계속 중인 사실이 인정되는바, 이 사건 토지에 원고가 설치한 컨테이너가 여전히 존재하고 있는 것으로 보인다).

3. 예비적 반소 청구에 관한 판단

가. 본안전 주장에 관한 판단

1) 원고의 주장 요지 민법 제208조의 취지는 점유소권의 기초는 점유의 사실이지 점유할 권리가 아니므로 점유의 소에 관하여는 점유법 상의 항변만 허용된다는 것으로, 소유권을 근거로 한 항변이 금지됨은 물론 그와 같은 내용의 반소 청구 역시 허용될 수 없다. 따라서 소유권에 기한 방해배제청구인 피고의 반소 청구는 불허되어야 한다.

2) 판단 살피건대, 민법 제208조는 점유보호청구권과 본권에 기한 청구권은 서로 독립된 별개의 권리로 각각 독자적으로 그 법률적 운명이 판단되어야 한다는 취지의 규정이고, 본소와 반소는 각각 독립된 권리 또는 법률관계를 소송물로 하는 별개의 청구로 각각 독자적으로 그 당부를 판단하는 것인바, 위 규정에 따라 점유회수의 소에 관하여 소유권에 기한 항변을 할 수 없는 데에서 더 나아가 소유권에 기한 반소를 제기하는 것까지 금지된다고 보기는 어렵다. 따라서 원고의 이 부분 주장은 받아들이지 않는다.

나. 본안에 관한 판단

1) 청구원인에 관한 판단 피고가 이 사건 건물의 소유자인 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 원고는 이 사건 본소 판결의 집행력 있는 정본에 기초하여 이 사건 건물에 관한 점유를 회수하면, 이 사건 건물의 소유자인 피고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다(원고가 그 인도의무의 존재를 다투고 있어 장래 원고의 채무불이행이 예견되므로, 피고는 원고에 대하여 장래에 발생할 소유물반환청구권을 미리 소구할 필요도 있다).

2) 원고의 유치권 항변에 관한 판단 가) 원고의 주장 요지

원고는 B에 대한 이 사건 공사대금 채권을 담보하기 위하여 이 사건 건물에 관한 유치권을 행사하여 온바, 이 사건 공사대금 채권을 변제받을 때까지 피고의 건물 인도청구에 응할 수 없다(원고가 피고의 반소에 관하여 명시적으로 유치권 항변을 한 바는 없으나, 본소 청구와 관련하여 유치권자임을 주장해 왔고, 주장의 전체적인 취지를 선택하여 위와 같이 주장한 것으로 본다).

나) 판단

채무자 소유의 건물 등 부동산에 경매개시결정의 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, 2009. 1. 15. 선고 2008다70763 판결 등 참조). 원고가 2016. 3. 16. 이 사건 경매 절차에서 유치권 신고를 한 사실, 2016. 11. 10.경부터 이 사건 부동산을 점유해 온 사실은 앞서 인정한 바와 같다. 그러나 한편 위 인정사실 및 인용증거에 을 제6호증의 1 내지 4, 제8호증, 제9호증의 1, 2, 제11호증의 1의 각 기재를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고가 이 사건 건물에 관한 경매개시결정 기입등기가 경료된 2015. 5. 13. 이전부터 계속하여 이 사건 건물을 점유해 왔다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

(1) 이 사건 건물에서는 2016. 10. 17.경까지 '병원'이 정상 운영되었다. 원고 스스로도 관련 형사사건 경찰 조사에서 '이 사건 건물에 병원이 개원되어 영업 중이어서, 병원 영업이 중단된 이후인 2016. 11. 초순부터 컨테이너를 설치하고 잠금장치를 하는 등으로 이 사건 건물을 직접적으로 점유했다'는 취지로 진술하였다.

(2) B는 이 사건 경매 절차에서 원고가 유치권 신고를 하자 유치권 배제 신청을 하고, 2016. 6. 9. 원고를 상대로 유치권 부존재확인 소[수원지방법원 2016가합2003]를 제기하였는데, 위 법원은 2016. 11. 29. 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있다는 점에 관한 주장, 증거가 없음을 이유로 B에 대하여 승소판결을 선고하였다.

(3) 이 사건 경매 절차에서 집행관이 경매개시결정 기입등기가 된 이후인 2015. 6. 10. 현장을 조사하여 작성한 부동산 현황조사 보고서에는 원고가 당시 이 사건 건물을 점유하고 있다거나 그 이전에 점유하고 있었다고 볼 만한 어떠한 자료도 나타나 있지 않다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 이를 인용하고 나머지 본소청구는 이유 없어 기각하며, 피고의 예비적 반소 청구는 위 인정범위 내에서 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정권

판사이승훈

판사김경인

별지

1) 피고는 원고의 본소 청구가 인용됨을 전제로 이 사건 부동산에 관하여 예비적 반소 청구를 하였는데, 이 사건 토지 부분에 관한 원고의 본소 청구를 배척한 이상 그 부분 피고의 예비적 반소는 이 법원의 심판대상이 될 수 없으므로(대법원 2006. 6. 29. 선고 2006다19061 판결 등 참조), 이 사건 건물에 관한 반소 청구에 관해서만 판단한다.