

수원지방법원 2019. 8. 22 선고 2019가합503 판결 [건물점유회수]

재판경과

수원고등법원 2020. 4. 9 선고 2019나17191 판결

수원지방법원 2019. 8. 22 선고 2019가합503 판결

전문

원 고 A

소송대리인 변호사 이병조

피 고 B 주식회사

변론 종결 2019. 7. 18

판결 선고 2019. 8. 22

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 명도하고, 인도 집행 당시의 상태로 위 건물을 복구하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 c은 원고 소유이던 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관하여 원고를 채무자로 하여 2016. 4. 4. 채권최고액 5억 400만 원의, 같은 날 채 권최고액 1억 800만 원의, 2016. 9. 1. 채권최고액 2,400만 원의 각 근저당권설정등기 를 마쳤고, 2018 . 5. 16. 위 각 근저당권에 기하여 이 법원 D로 이 사건 건물에 관한 임의경매를 신청하여, 2018. 5. 18. 위 법원으로부터 임의경매개시결정(이하 이에 따른 경매절차를 '이 사건 경매절차'라 한다)을 받았다.

나. 피고는 2018 . 10. 26. 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물을 매각 받아 이를 원 인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 피고는 이 사건 건물에 관하여, 원고를 상대로 이 법원 E로 부동산인도명령을 신청하여 2018. 10. 29. 인용결정을, 주식회사 F, G을 상대로 이 법원 H로 부동산인도 명령을 신청하여 2018 . 12. 11. 인용결정을 각 받은 후 강제집행을 통하여 2019 . 2. 18. 이 사건 건물을 인도받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 대한 판단

가. 원고는, 원고가 이 사건 건물을 적법하게 점유하고 있음에도 피고에 의하여 위법 하게 그 점유를 침탈당하였으므로, 민법 제204조 제1항에 따라 피고는 원고에게 이 사 건 건물을 반환하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건 의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다."고 규정하고 있는바, 여기서 '점유자가 점 유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼 앗긴 경우를 말하나, 부동산 경매절차에서

매수인이 경매목적물의 점유자를 상대로 인 도명령을 받아 그 집행을 통하여 경매목적물의 점유를 이전받은 경우에 그 경매목적물 의 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원 없이 경매목적물을 점유하고 있었다면 그 인도명령의 집행을 통한 경매목적물의 점유 이전을 들어 '점유의 위법한 침탈'에 해 당한다고 할 수 없다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다35552판결 등 참조),이 사건에 돌아와 보건대,피고가 원고 등을 상대로 부동산인도명령을 신청하여 그 인용결정을 받은 뒤 위 인도명령에 터잡아 강제집행을 신청하여 이 사건 건물을 인 도받은 사실은 앞서 본 바와 같고,달리 원고가 피고에게 대항할 수 있는 권원에 기하 여이 사건 건물을 점유하고 있었다고 볼 만한 아무런 근거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 원고는,피고가 위와 같이 이 사건 건물을 인도받은 것이 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라고만 한다) 제557조 제1항에 위반하여 이루어진 위 법한 강제집행에 의한 것이라고 주장한다.

살피건대,가사 원고가 파산선고 및 면책신청을 하였다고 하더라도 채무자회생법 제557조 제1,2항에 따라 정지되는 것은 파산채권에 기한 강제집행·가압류 또는 가처 분인데,이 사건 경매절차는 파산채권에 기한 강제집행절차가 아니라 근저당권 실행을 위한 임의경매절차이고 파산재단 소속의 특정재산에 대하여 저당권을 가진 자는 별제 권자로서 파산절차에 의하지 아니하고 채권의 만족을 얻을 수 있으므로(채무자회생법제411조,제412조, 제567조), 피고가 파산절차에 의하지 아니하고 이 사건 경매절차를 통하여이 사건 건물을 인도받은 것이 위법하다고 할 수 없다.

따라서 이에 반하는 원고의 위 주장은 이유 없다.

3.결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결 한다.

재판장 판사 안승호판사 서희경판사 김성인

별지