

의정부지방법원 고양지원 2015. 4. 30 선고 2014가단66065 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원고양지원

판 결

사 지 2014가단66065 점유회수 청구의 소

원 고 주식회사 르네코

피 고 A 주식회사

변론 종결 2015. 4. 2.

판결 선고 2015. 4. 30.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 제1항은 가집행할 수 있다.
3. 소송비용은 피고가 부담한다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2013. 4. 15. 피고와 사이에 공사금액 275,000,000원에 별지 목록 기재건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축하기로 하는 내용의 공사계약을 체결하여 (이후 위 공사대금은 321,530,000원으로 증액되었다)이에 따라 위 공사를 완공하였다.

나. 원고는 피고로부터 위 공사대금을 지급받지 못하자 피고를 상대로 이 법원 2013가합8656 공사대금 지급 청구의 소를 제기하였고, 피고는 위 소송에서 원고의 공사대금채권액에서 원고가 설계도면과 다르게 시공하여 하자가 발생하였으므로, 그 하자보수비용 상당액이 공제되어야 한다고 주장하였으나, 아무런 입증이 없다는 이유로 위주장이 배척되고, 2014. 9. 17. '피고는 원고에게 위 공사대금 중 미지급된 282,843,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 원고 승소 판결이 선고되었다(이하원고의 피고에 대한 공사대금채권을 '이 사건 공사대금채권'이라고 한다).

다. 피고는 위 판결에 불복하여 항소하였고(서울고등법원 2014나52799 사건), 항소심에서 피고의 하자감정신청이 채택되어 현재 소송이 계속되고 있다.

라. 한편, 원고는 2013. 8.경부터 이 사건 공사대금채권을 피보전채권으로 하여 이 사건 건물의 외벽과 출입문, 유리창 등에 '유치권 행사 중'이라는 문구를 붙여 놓고, 출입문을 시정하고 이 사건 건물 옆에 컨테이너 1채를 설치하여, 원고의 직원이 주 2~3회 이 사건 건물을 방문하는 방법으로 유치권을 행사하고 있었는데, 2013. 11. 5.경 피고가 원고가 시정해 놓은 이 사건 건물을 개방하고 피고의 집기들을 가져다 놓고 이 사건 건물을 점유하기 시작하였다.

마. 원고는 2015. 1. 26. 피고와 피고 대표이사 B를 상대로 점유회수권에 기한 건물명도청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 건물에 관한 부동산점유이전금지가처분 결정을 받았고, 2015. 2. 3. 위 가처분이 집행되었다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 10호증, 을 제4호증의 각 기재 또는 영상,변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 건물의 외벽과 출입문, 유리창 등에 '유치권 행사 중'이라는 문구를 붙여 놓고 출입문을 시정하여 원고의 이 사건 건물 점유 사실을 외부에 표시하였을 뿐 아니라, 이 사건 건물 옆에 컨테이너 1채를 설치하여 원고의 직원이 주 2~3회 이 사건 건물을 방문하는 방법으로 이 사건 건물을 관리하여 왔으므로, 원고의 이 사건 건물에 대한 적법한 점유가 인정된다. 그런데, 피고는 2013. 11. 5.경 원고의 이 사건 건물에 대한 시정장치를 임의로 개방하고 이 사건 건물에 피고의 집기들을 가져와 이 사건 건물을 점유하기 시작하였음은 위 인정사실에서 본 바와 같으므로, 피고는 위와 같은 행위를 통해 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다. 따라서, 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 항변 등에 대한 판단

(1) 위법성이 조각된다는 항변에 대한 판단

이에 대하여 피고는, 원고가 2013. 8.경부터 이 사건 건물을 점유한 이래 원고의 관리 소홀과 원고 공사의 하자로 인하여 이 사건 건물 보존관리상의 심각한 문제가 발생하였고, 이 사건 건물은 피고가 분양하려는 신축주택의 샘플 주택으로 이를 활용하여 분양업무를 진행해야 원고에게 공사대금을 지급할 수 있는 상황이어서 어쩔 수없이 이 사건 건물의 점유를 침탈한 것이므로, 이는 정당방위, 정당행위, 긴급피난, 자구행위 등에 해당하여 위법성이 조각된다고 주장한다.

그러나, 을 제1, 4호증의 각 기재만으로는 피고 주장의 위법성 조각 사유를 인정할 만큼의 원고의 관리 소홀 또는 원고 공사의 하자로 있는 보존관리상의 심각한 문제를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한, 피고의 분양업무를 진행하기 위하여 이 사건 건물이 필요하다는 것만으로는 피고의 점유 침탈 행위가 정당하다고 보기 어렵다.

결국, 피고의 위 항변은 이유 없다.

(2) 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있지 않다는 취지의 주장에 대한 판단

피고는 이 사건 건물을 이 사건 건물 부지 일대에 대한 주택개발사업을 시행하기로 한 C과 D에게 이

사건 부지를 매도하고 이 사건 건물에 대한 점유를 이전하여, 피고는 이 사건 건물을 더 이상 점유하고 있지 않으므로 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나, 을 제3호증의 1, 2의 각 기재만으로는 피고의 위 주장을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 원고가 2015. 1. 26. 피고와 피고 대표이사 B을 상대로 이 사건 건물에 관한 부동산점유이전금지가처분 결정을 받아 2015.2. 3. 위 가처분이 집행되었음은 앞서 본 바와 같고, 갑 제10호증의 기재에 의하면, 위가처분 집행 당시에도 피고의 직원과 피고의 작업복, 우편물들이 이 사건 건물에 있었던 사실이 인정되는바, 이러한 점에 비추어 보면, 피고가 이 사건 피고가 여전히 이 사건 건물을 점유하는 것으로 판단된다.

따라서, 피고의 위 주장 역시 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이경은, [별지], 목 록, 경기도 파주시 지상, 45평형 건물 전체 -끝-