

창원지방법원 2016. 2. 17 선고 2015가합34574 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원 고 1. A

2. 주식회사 B

3. C

피 고 주식회사 제이케이씨도시개발

변론 종결 2016. 1. 20.

판결 선고 2016. 2. 17.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물 등'이라 한다)에 관하여,

1. 원고 A에게 별지 도면 표시 제3층 2 부분을 제외한 나머지 부분(이하 '이 사건건물 3층 콜라텍 부분'이라 한다) 및 제4층 2 부분(이하 '이 사건 건물 옥상 창고 부분'이라 한다)을,

2. 원고 주식회사 B(이하 '원고 B'이라 한다)에게 별지 도면 표시 제2층(이하 '이 사건 건물 2층'이라 한다), 제3층 2 부분, 제4층 2 부분을 제외한 나머지 부분을,
3. 원고 C에게 별지 도면 표시 제1층(이하 '이 사건 건물 1층'이라 한다)을 각 인도하라.

이 유

1. 기초사실

- 가. 이 사건 건물 등에 관하여 대우조선해양주식회사새마을금고 등의 신청으로 2012. 10. 18. 이 법원 D, E(중복)로 부동산임의경매개시결정의 기입등기가 마쳐졌다.
 - 나. 피고는 위 경매절차에서 이 사건 건물 등을 경락받아 2015. 3. 30. 매각대금을 완납하고 그 소유권을 취득하였다.
 - 다. 원고들 및 소외 F, G, H, I 등(이하 '원고들 등'이라 한다)은 위 경매절차에서 이 사건 건물 등의 전부 내지 일부에 관한 유치권을 주장하였다.
 - 라. 피고는 이 사건 건물 등에 관한 소유권을 취득한 이후 원고들 등이 이 사건 건물 등을 인도하여 주지 않자, 원고들 등을 상대로 이 법원 J로 이 사건 건물 등의 인도를 구하는 부동산인도명령신청을 하였고, 이 법원은 2015. 7. 20. 위 신청을 인용하였다[이하 '이 사건 인도명령'이라 한다. 이 사건 인도명령은 2015. 10. 28. 이에 대한 원고들 등의 항고(이 법원 2015라313호)가 각하됨으로써 확정되었다].
 - 마. 피고는 2015. 9. 14. 원고들 등을 상대로 이 사건 건물 등에 관하여 이 사건 인도명령에 따른 집행에 착수하여 2015. 9. 15. 그 집행을 완료하였다.
- 【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증, 을 제5, 10, 11호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

원고들은 다음과 같은 채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 경매개시결정의 기입등기가 종료되기

이전부터 이 사건 건물 등 중 청구취지 기재 각 해당 부분을 각 점유하며 유치권을 행사하여 왔는데, 피고가 이 사건 인도명령에 터 잡아 강제집행(이하 '이 사건 강제집행'이라 한다)을 신청하여 원고들이 이 사건 건물 등에서 강제로 몰아내는 등으로 원고들의 점유를 침탈하였다.

가. 원고 A

원고 A은 2012. 4. 27. 이 사건 건물 등의 소유자이던 G와 사이에 이 사건 건물의 옥상 창고공사 계약을 체결하여 2012. 6. 말경 위 공사를 완료하였으나 G로부터 위 공사대금 1억 9,700만 원 중 500만 원만 지급받고 나머지 1억 9,200만 원을 지급받지 못하여 위 미지급 공사대금을 피담보채권으로 하여 2012. 7. 경부터 이 사건 건물 옥상창고 부분을 점유하여 왔고, 2012. 8. 말경 G로부터 이 사건 건물 3층 콜라텍 부분의 열쇠를 인도받아 그 무렵부터 3층 콜라텍 부분도 함께 점유하여 왔다.

나. 원고 B

원고 B은 2011. 5. 30. G와 사이에 계약금액 31억 9,000만 원(부가세 포함)으로 정하여 이 사건 건물 2층 나이트클럽 리모델링 공사 계약을 체결하고 2011. 9. 30. 위 공사를 완료하였으나 위 공사대금 중 28억 7,100만 원을 지급받지 못하였고, 위 미지급 공사대금을 지급받기 위한 방법으로, ① 위 건물 2층 나이트클럽 부분에 관하여 2012. 6. 21. G와 위 원고의 점유보조자 H와 사이에 임대차계약을 체결함으로써 위 나이트클럽 부분의 점유를 이전받고, ② 이 사건 건물 3층 중 콜라텍 부분을 제외한 나머지 부분(이하 '이 사건 건물 3층 주점 부분'이라 한다)에 관하여 2012. 1. 3. G와 위 원고의 점유보조자 I 사이에 임대차계약을 체결하여 그 부분의 점유를 이전받아 주점을 운영하고 그 이후에도 위 원고의 점유보조자 K를 통하여 이 사건 강제집행 당시까지 위 주점 부분을 점유하여 왔다.

다. 원고 C

원고 C은 2011. 9. 25. G와 사이에 이 사건 부동산의 1층 중 별지 도면 표시 가부분(이하 'L

부분'이라 한다) 및 마부분(이하 'M' 부분이라 한다)에 관하여 건축 및 내부공사계약을 체결하고 2011. 2. 10.경 위 공사를 완료하였으나 그 공사대금을 지급받지못하여 이를 지급받기 위한 방법으로, ① M 부분에 관하여 G와 사이에 임대차계약을 체결하고 그 무렵부터 M 부분을 점유하여 왔고, 2014. 1.경 소외 N에게 이를 전대하였다가 2015. 7. 23.경부터 다시 위 원고가 이를 회수하여 점유하여 왔으며, ② L 부분에 관하여 위 원고가 2012. 1.경부터 위 L 부분 임차인 O로부터 차임을 지급받아 오는 등으로 이를 간접점유하여 왔고, ③ 이 사건 건물의 1층 중 별지 도면 표시 ④ 부분(이하 'P 부분'이라 한다)에 대하여도 2012. 1.경 G로부터 임대인의 지위를 양수하여 P 임차인 Q, R으로부터 차임을 지급받아 왔으며, 그 후에는 위 원고의 점유보조자인 S를 통하여 P 부분을 점유하여 오는 등으로 이 사건 부동산 1층 전부를 점유하여 왔다.

3. 판단

민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 점유물의 반환을 구하는 자가 목적물을 점유하였다가 상대방에 의하여 이를 침탈당하였다는 사실을 주장·입증하여야하는바, 먼저 원고들이 이 사건 부동산 중 청구취지 기재 각 해당부분을 점유하고 있었는지 여부에 관하여 본다.

가. 관련 법리

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. 선고2005다22688 판결 등 참조).

한편 점유회수의 소에 있어서의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되는 것이기는 하나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하고(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 참조), 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는

경우에 인정된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 참조). 또한 점유보조자라 함은 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 자로서(민법 제195조) 자신의 독자적인 점유는 인정되지 아니한다.

나. 원고 A의 점유 여부

갑 제4호증의 4의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 경매절차에서 2012. 11. 2.부터 2013. 1. 3.까지 사이에 이 사건 건물 등에 대한 현지출장 및 임차인탐문조사를 하여 작성·제출된 부동산현황조사보고서(이하 '이 사건 부동산현황조사보고서'라 한다)에는 '이 사건 옥상 창고를 점유하는 원고 A이 이 사건 건물 3층 콜라택의 내부시설과 옥상 창고를 건축하였다고 하면서 유치권을 주장한다'는 취지로 기재되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 증인 T의 증언 및 갑 제18호증의 기재만으로는 원고 A이 이 사건 경매개시결정기입등기가 이루어진 2012. 10. 18. 이전부터 이 사건 건물 옥상 창고와 3층 콜라택 부분을 점유하고 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 원고 B의 점유 여부

1) 먼저 원고 B이 이 사건 건물 중 제4층 ② 부분을 제외한 나머지 부분을 2012.10. 18. 이전부터 점유하였는지 여부에 관하여 보건대, 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

2) 다음으로 원고 B이 이 사건 건물 2층 부분을 점유하였는지에 관하여 보건대, 갑 제4호증의 4, 갑 제19, 20, 22, 23호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 1 원고 B은 2011. 10. 24. G 및 F으로부터 '공사대금 잔금 28억 7,100만 원을 2012. 5.31.까지 전액 지급한다(위의 잔금에 상응하는 보증이나 부동산 대체도 가능함). 위 공사대금의 약속한 지급기일을 단 하루라도 지체할 경우에는 원고 B이 시공한 나이트클럽의 모든 권리를 원고 B에게 위임한다'라는 내용의 이행각서를 교부받은 사실, ② G는 2012. 6. 21. 소외H과 사이에 이 사건 건물 2층 나이트클럽에 관하여 임대차보증금 1억 원, 월 차임1,500만 원, 임대차기간은 2012. 6. 21.부터 2013. 6. 20.까지 12개월로 정하여 임대차계약을 체결하면서 특약사항으로 '계약기간 경과할 시 아무 조건 없이 무조건

임대인에게 양도한다. 단, 상기 임대차계약은 첨부된 특약사항에 의하여 조건부 계약하기로 한다'고 정하였고, 위 임대차계약서에 첨부된 특약사항에는 '위 임대차계약은 이 사건 건물 중 1, 2층공사 발주자인 F와 연대보증인인 G의 공사비 미지급으로 인하여 약정한 2011. 10. 24.자 이행각서의 실행으로 체결한다. 임대보증금 1억 원과 월 차임은 16억 원으로 환산하여 정산대체하기로 한다. 공사대금 미지급금 28억 7,100만 원 중 위 임대차보증금과 차임에 해당하는 16억 원을 공제한 미지급금 12억 7,100만 원은 업소 매출 이익에서 이자(연 10%)를 정하여 공제하기로 한다. 공제 후 잔여 이익금 전부는 임대인에게 반환한다. 임대기간 중이라도 미지급된 공사비가 지급되면 1개월 내로 임대인에게 조건 없이 임대사업장을 양도하기로 한다'는 내용이 기재되어 있는 사실, ③ 이 사건 부동산현황조사서에는 '이 사건 건물 2층 중 숙소 부분을 제외한 나이트클럽 전부를 임차인 H이 임대차계약을 하여 점유하고 있으며 원고 B이 유치권 행사를 주장한다'고 기재되어 있는 사실은 인정된다.

그러나 을 제5, 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① 이 사건 건물 2층 나이트클럽에 관한 위 임대차계약은 G와 H 사이에 체결된 것이지 G와 원고 B 사이에 체결된 것이 아닌 점, ② H은 이 사건 경매절차에서 원고 B과 별개로 위 나이트클럽에 관한 G와 사이에 체결된 임대차계약에 기한 유치권을 주장하였던 점 등에 비추어 볼 때 앞서 본 위 임대차계약서의 특약사항 기재내용만으로는 H과 원고 B 사이에 점유매개관계가 있었다고 보기 어렵고, 증인 T의 증언 및 앞서 인정한 사실만으로는 위 원고가 2012. 10. 18. 이전부터 이 사건 건물 2층부분을 점유하였다고 인정하기 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 원고 B이 이 사건 건물 3층 주점 부분을 점유하였는지에 관하여 보건대, 갑 제25호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 임대인 G와 임차인 소외 K 사이에 작성된 2014. 3. 24.자 위 3층 주점 부분에 관한 임대차계약서에 원고 B의 대표이사 U이 보증인으로 위 계약에 입회한 사실 및 위 계약서에 '임대차보증금환시에는 임대인 G와 보증인 원고 B 입회하에 지급하기로 한다'고 정하고 그 특약사항에 '인테리어와 모든 집기는 임대인과 공사자인 유치권자인 원고 B의 공동재산이므로 만료시에는 원상복구를 원칙으로 한다'고 정한 사실은 인정된다.

그러나 한편 갑 제4호증의 4, 갑 제24호증, 을 제14호증의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여

인정되는 다음과 같은 사정, 즉 ① G와 K 사이에 작성된 위 임대차계약서는 이 사건 경매개시결정기입등기가 마쳐진 이후인 2014. 3. 24. 작성된 것인 점, 2 위 경매개시결정 이전인 2012. 1. 3. 위 3층 주점의 임차인인 I 과 임대인 G 사이에 체결된 임대차계약서(갑 제24호증)의 기재에 의하면, 위 임대차계약은 G와 I 사이에 체결된 것이고 I 과 원고 B 사이에 점유매개관계를 인정할 만한 증거가 없는 점, ③ 이 사건 경매절차에서 실시된 부동산현황조사 당시 위 I은 위 3층 주점 부분에 관하여 위임대차계약에 기한 자신의 유치권을 주장하였던 점 등을 종합하여 보면, 원고 B의 주장에 부합하는 듯한 증인 T의 증언은 믿기 어렵고, 앞서 인정한 사실만으로는 위 원고가 2012. 10. 18. 이전부터 이 사건 건물 3층 주점 부분을 점유하였다고 인정하기 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라. 원고 C의 점유 여부

1) 먼저 이 사건 건물 1층 M 부분에 관한 원고 C의 점유 여부에 관하여 본다.

갑 제26 내지 28호증, 갑 제29호증의 1, 2의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고 C은 2012. 2.경 G와 사이에 이 사건 건물 1층 M 식당에 관하여 임대차보증금 3,000만 원, 임대차기간 2012. 2. 15.부터 2014. 2. 15.까지로 정하여 임대차계약서를 작성한 사실, ② 이 사건 경매절차에서 집행관이 이 사건 건물 등에 관하여 현지출장 및 임차인 탐문조사를 한 2012. 11. 2.부터 2013. 1. 3.까지 사이에 원고 C이 이 사건 건물 1층 M 부분에 관하여 임대차계약자로서 유치권을 주장한 사실은 인정된다.

그러나 한편 을 제5호증의 기재, 증인 T의 일부 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, ① 원고 C과 G 사이에 위 임대차계약서가 작성된 이후 위 M의 점유가 소외 N에게 이전된 점, ② 이 사건 인도명령 당시에도 위 M을 원고 C이 아닌 N이 점유하고 있었던 점, ③ 원고 C과 N 사이에 점유매개관계를 인정할 만한 증거가 없는 점 등을 종합하여 보면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고 C이 2012. 10. 18. 이전부터 위 원고가 그 점유를 침탈당하였다고 주장하는 이 사건 강제집행 당시까지 사이에 이 사건 건물1층 M 부분을 점유하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2) 다음으로 이 사건 건물 1층 L 및 P 부분에 관한 원고 C의 점유 여부에 관하여 보건대, 갑 제4호증의

4의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, L 부분을 소외 O이 임차하여 운영하고 P 부분을 소외 Q 내지 R이 임차하여 운영한 사실은 인정된다.

그러나 위 O, Q, R과 원고 C 사이에 점유매개관계를 인정할 만한 증거가 없고, 오히려 갑 제4호증의 4, 을 제5, 14호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 위 L 부분은 O이, 위 P 부분은 R이 위 원고와 는 별개로 임대인 G와 사이에 체결된 임대차계약에 기하여 유치권을 주장한 사실이 인정될 뿐이다.

마. 소결론 및 부가적 판단

따라서 원고들이 이 사건 건물 등 중 청구취지 기재 해당부분을 각 점유하고 있었음을 전제로 한 원고들의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

설령 이 사건 경매개시결정으로 인한 압류의 효력이 발생하기 이전에 원고들이 이 사건 건물 등 중 청구취지 기재 해당부분에 관한 점유를 취득하였다고 하더라도, 점유자에 대한 집행권원에 기한 적법한 강제집행에 의하여 점유를 상실한 때에는 민법 제204조 제1항의 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'에 해당한다고 볼 수 없다고 할 것인데, 피고가 원고들을 상대로 제기한 이 사건 인도명령이 적법하게 확정되었고, 이에 기하여 이 사건 건물 등에 대한 인도 집행이 완료되었음은 앞서 인정한 바와 같은바, 달리 위 인도명령 또는 인도 집행 과정에 어떠한 위법이 있음을 인정할 증거가 없으므로 (원고들은 이 사건 인도명령 당시 일부 원고들에 대하여 심문서가 송달되지 않거나 심문기일이 열리지 않은 절차적 위법이 있다는 취지로 다투나, 원고들이 제출한 모든 증거에 의하더라도 이 사건 인도명령에 어떠한 절차적 위법이나 하자가 있다고 보기 어렵다), 원고들이 피고에 의하여 이 사건 각 부동산에 관한 점유를 침탈당했다고 볼 수도 없다.

또한 원고들은 소외 V의 소개로 피고의 실제 사주인 W와 원고들 사이에 'W이 피고를 설립하고, 피고가 원고들에게 30억 원을 지급하면 원고들이 이 사건 건물의 점유를 피고에게 이전하고, 피고의 지분 49%를 원고들에게 준다'는 취지의 합의를 하였는 데, 피고가 위 합의에 반하여 이 사건 건물 등의 인도명령을 구한 것은 신의칙에 반하거나 권리남용에 해당한다는 취지의 주장을 하기도 하나, W이 피고의 실제 사주임을 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 원고들의 주장에 의하더라도 위 합의는

원고들과 피고 사이에 이루어진 것이 아니라 원고들과 W 사이에 이루어진 것이므로, 위 합의의 효력이 피고에게 미친다고 볼 수 없다.

결국 원고들의 주장은 어느모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 홍창우, 판사 김현정, 판사 이효제

[별지 목록]

부동산의 표시

1. 김해시 대 3517㎡

2. 김해시

위 지상

철골조 슬래브지붕 3층 위락시설 및 근린생활시설

1층 2636.16㎡

2층 3433.42㎡

3층 2663.60㎡

제시 외 2-1 가스실, 기계실 조적조판넬지붕단층 12.9㎡

2-2 준비실 및 창고 판넬조판넬지붕2층평 25.6㎡

2-3 창고 판넬조판넬지붕3층평 8㎡

2-4 창고 판넬조판넬지붕4층평 210㎡

2-5 기계실 및 계단실 조적조슬래브지붕4층평 72㎡

2-6 계단실 조적조슬래브지붕4층평 27.2㎡

2-7 계단실 조적조슬래브지붕4층평 11.2㎡

2-8 기계실 조적조슬래브지붕4층평 26㎡

2-9 계단실 조적조슬래브지붕4층평 18.3㎡

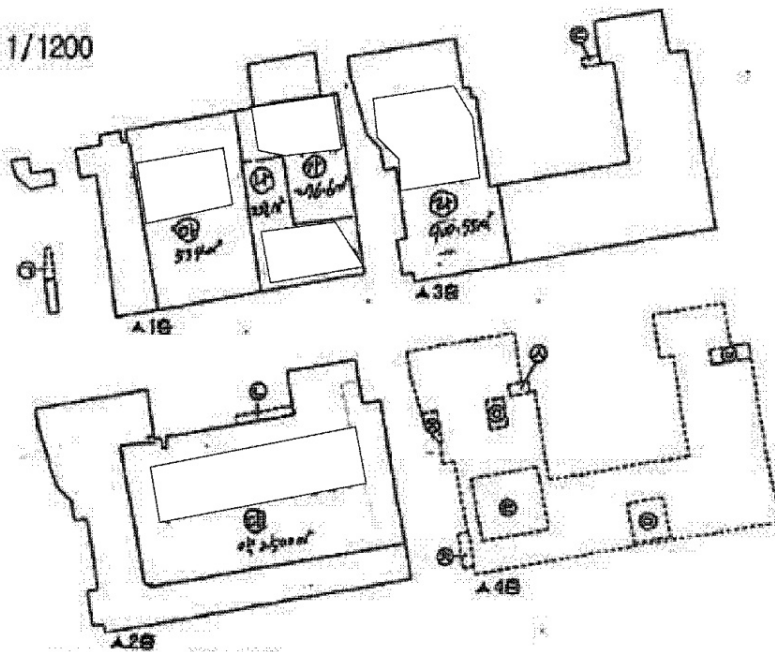
2-10 계단실 조적조슬래브지붕4층평 18.4㎡

2-11 자가발전기 1㎡

2-12 지하수시설 1㎡

[별지도면]

4 1/1200

건물면적

- 2) 1층 : 약 2,636.1㎡
 2층 : 약 3,433.4㎡
 3층 : 약 2,683.6㎡

제시외건물

- ㄱ) 조적조 판넬지붕 단층(가스실) : 약 12.9㎡
 ㄴ) 판넬조 판넬지붕 2층평(판넬실 및 창고) : 약 25.6㎡
 ㄷ) 판넬조 판넬지붕 3층평(창고) : 약 8.0㎡
 ㄹ) 판넬조 판넬지붕 4층평(창고) : 약 210.0㎡
 ㄴ) 조적조 슬래브지붕 4층평(기계실 및 계단실) : 약 72.0㎡
 ㄷ) 조적조 슬래브지붕 4층평(계단실) : 약 27.2㎡
 ㄴ) 조적조 슬래브지붕 4층평(계단실) : 약 11.2㎡
 ㄷ) 조적조 슬래브지붕 4층평(기계실) : 약 26.0㎡
 ㄴ) 조적조 슬래브지붕 4층평(계단실) : 약 18.3㎡
 ㄷ) 조적조 슬래브지붕 4층평(계단실) : 약 18.4㎡

