

청주지방법원 충주지원 2018. 11. 15 선고 2017가단271 판결 [점유회수]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이덕춘

소송복대리인 변호사 송경환, 박재상

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 성기배, 김종열

변론 종결2018. 10. 18.

판결 선고2018. 11. 15.

주 문

1. 피고는 원고에게 30,000,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 1.부터 2017. 1. 17.까지는 연 20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 건물의 신축 및 공사대금 관련 소송 등

- 1) C영농조합법인(이하 'C'이라 한다)은 충주시 D 지상에 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여, 2011. 7. 25. 그 소유권보존등기를 마쳤다.
- 2) 원고는 2011. 2.경 C으로부터 이 사건 건물 신축공사 중 창호·금속공사를 도급받았고, 2011. 12. 28.경부터 그에 따른 공사대금 40,277,000원을 지급받지 못하였음을 이유로 이 사건 건물에 경비원을 배치하는 등의 방법으로 점유하며 유치권을 행사하고 있었다.
- 3) 원고는 C을 상대로 위 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고, 2013. 5. 6. 'C은 원고에게 2013. 7. 31.까지 3,000만 원을 지급한다. 만일 C이 위 지급기일까지 위 금원을 모두 지급하지 아니할 경우, 미지급 금원에 대하여 위 지급기일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 지연손해금을 가산하여 지급한다'는 내용의 조정이 성립하였다(수원지방법원 2012가단95086호).

나. 주식회사 E(이하 'E'라 한다)의 소유권 취득 및 유치권 소송

- 1) 이 사건 건물의 근저당권자인 중소기업진흥공단은 이 사건 건물 관하여 청주지방법원 충주지원 F로 임의경매개시신청을 하여 2013. 1. 8. 위 법원으로부터 임의경매개시결정을 받았고, 2013. 1. 10. 이 사건 건물에 임의경매개시결정의 등기가 이루어졌다. 한편, 원고는 2013. 3. 6. 위 경매절차에서 유치권을 신고하였고, E는 2013. 10. 31. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다. 위 경매절차에서 이 사건 건물의 가치가 1,183,320,180원으로 평가되었다.
- 2) 원고는 E를 상대로 이 사건 건물에 관하여, 30,000,000원 및 이에 대하여 2013. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 피담보채권으로 하는 유치권이 존재함을 확인하는 판결을 받았고, 위 판결은 확정되었다(청주지방법원 충주지원 2013가합2016호, 대전고등법원(청주) 2014나20975호1)).

다. 원고의 소유권 취득 및 유치권 침탈 등

1) 이 사건 건물의 근저당권자인 주식회사 G은 이 사건 건물 관하여 청주지방법원 충주지원 H로 임의경매개시신청을 하여 2015. 6. 26. 위 법원으로부터 임의경매개시결정을 받았고, 피고는 2016. 5. 10. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다. 위 경매절차에서 2015. 9. 17. 기준으로 이 사건 건물의 가치는 1,019,288,850원으로 평가되었다.

2) 원고는 이 사건 건물의 유치권 행사를 위하여 원고가 유치권을 행사하고 있다는 내용의 현수막을 게시하고, CCTV 및 자물쇠를 설치하였는데, 피고 회사의 직원(감사)인 I은 2016. 5. 14. 위 현수막을 철거하고 설치되어 있는 CCTV의 전원을 분리한 뒤 위 자물쇠를 손괴하였다.

3) I은 위와 같은 행위로 인하여 원고 소유의 재물을 손괴하고, 원고의 권리의 목적이 된 피고 소유의 건물을 취거하여 원고의 유치권 행사를 방해하였다는 내용의 범죄사실(죄명: 권리행사방해, 죄물손괴)로 기소되어 벌금 200만 원을 선고받았고, 위 판결은 확정되었다(청주지방법원 충주지원 2017고정81호).

4) 피고는 2017. 5. 12. 주식회사 J에게 이 사건 건물을 매도하고, 그 점유를 이전하였다.

【인정 근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 7, 10, 12, 13, 15, 17, 20 내지 29호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을 제2, 4, 6, 12호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 손해배상 의무의 발생

가. 원고의 유치권 취득

1) 물건에 대한 점유는 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 여기서 말하는 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제가능성 등을 종합적으로 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

원고는 2011. 12. 28.경부터 이 사건 건물에 경비원을 배치하는 등의 방법으로 점유하다가, 이후 원고가 유치권을 행사하고 있다는 내용의 현수막을 게시하고, CCTV 및 자물쇠를 설치한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이러한 사실관계를 위 법리에 비추어 보면, 원고는 2011. 12. 28.경부터 타인의 지배를 배제하고 사회관념상 이 사건 건물을 사실상 지배하여 그 점유를 취득하였다고 보는 것이

타당하다(피고는 원고가 이 사건 건물을 점유한 사실이 없다고 주장하나, ① 원고가 이미 C을 상대로 소를 제기하여 유치권의 피담보채권을 확인받았고, 피고 이전에 경매절차를 통하여 소유권을 취득한 E를 상대로 소를 제기하여 유치권확인을 받은 상태에서 별다른 이유 없이 이 사건 건물의 점유를 포기하였다고 보기 어려운 점, ② 원고의 점유를 실제 침탈한 I은 그 형사재판 절차에서 동일한 취지의 주장을 하였으나 받아들여지지 않았고, 이에 대하여 항소를 제기하지 아니하여 확정되기도 한 점 등을 고려하면, 을 제1, 9 내지 12호증을 포함하여 피고가 제출한 모든 증거를 살펴보더라도, 원고가 이 사건 건물을 점유하지 않았다고 보기는 어렵다).

2) 나아가 원고의 공사대금채권은 이 사건 건물에 관하여 생긴 채권이고, 채무자인 C을 상대로 그 지급을 구하는 소를 제기하여 확정된 집행권원(조정조서)을 가지고 있으므로, 원고는 위 공사대금을 변제받을 때까지 이 사건 건물을 유치할 권리를 취득하였다고 할 것이다.

나. 피고의 유치권 침탈

피고는 소속 직원인 I을 통하여 원고가 게시한 현수막을 철거하고, 설치되어 있는 CCTV의 전원을 분리한 뒤, 원고가 설치한 자물쇠를 손괴하는 방법으로 그 점유를 침탈한 사실은 앞서 본 바와 같다. 이러한 피고의 점유침탈행위는 위법하므로, 그에 따라 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.

다. 피고의 주장에 관한 판단

피고는 원고를 비롯한 유치권자들이 이 사건 건물 내에 있던 기계를 반출하면서 그 건물의 내부 판넬, 외벽, 전기배선 등을 파손하였고, 옥상 방수공사의 하자가 나타나는 등 이 사건 건물에 대한 관리의무를 다하지 못하여 유치권 성립이 어렵다고 생각되어 2015. 8. 중순경 유치권을 포기하고 전원 철수하였다고 주장하나, 을 제10 내지 12호증의 각 기재만으로 그러한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다(원고는 창호·금속공사를 하였는데, 옥상 방수공사의 하자가 원고의 공사와 관련이 있다고 보이지도 않는다). 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 손해의 범위

가. 원고는 공사대금 채무자인 C에게 '3,000만 원 및 이에 대한 2013. 8. 1.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원'을 지급받을 권리가 있는 사실, 2015. 9. 17. 기준으로 이 사건 건물(토지 제외)의 가치는 1,019,288,850원으로 평가된 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 유치권 침탈 당시 이

사건 건물의 가치가 원고가 C에 가지는 채권을 초과함은 명백하고, 유치권자는 채권 전부의 변제를 받을 때까지 유치물 전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있으므로(민법 제321조), 원고가 피고의 유치권 침탈로 피담보채권을 회수할 수 없게 됨으로써 입게 된 손해는 원고가 C에게 가지는 채권 상당액이라고 할 것이다.

이에 대하여 피고는 이 사건 건물에 관하여 원고가 실제 수행한 공사가 없다고 주장하나, 앞서 본 바와 같이 원고가 그 공사대금 채무자 겸 최초 소유자인 C에게 확정판결과 동일한 효력을 가지는 조정조서에 기한 집행권원을 가지고 있는 이상 피고가 이를 부인할 수 없고, 나아가 을 제3호증을 비롯한 피고가 제출한 자료와 충주시청에 대한 사실조회 결과 등을 모두 종합하여 보더라도, 피고의 위와 같은 주장을 인정하기는 어렵다.

나. 따라서 피고는 원고에게, 원고가 C에 대하여 가지는 채권의 범위 내에서 원고가 구하는 '3,000만 원 및 이에 대하여 2013. 8. 1.부터 2017. 1. 17.까지는 연 20%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 15%의 각 비율에 의한 금원'을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용한다.

판사김용현

별지

1) 위 사건에 관하여 다른 원고들만이 상고하였고, 피고 주식회사 E는 상고를 제기하지 아니하여, 원고의 청구 부분은 항소심 판결의 내용대로 확정되었다.