

광주지방법원 2016. 8. 16 선고 2015가단37349 판결 [점유권침탈에 대한 점유회수]

재판경과

광주지방법원 2017. 11. 10 선고 2016나6794 판결

광주지방법원 2016. 8. 16 선고 2015가단37349 판결

전문

원고A 주식회사

피고주식회사 B

변론종결 2016. 7. 12.

판결 선고 2016. 8. 16.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구취지

피고는 원고에게 별지 기재 건물을 명도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자들의 지위

- 1) 원고는 2002. 10. 15. C입주자대표회의(이하 '이 사건 입주자대표회의'라 한다)로부터 광주 D 외 3필지 C아파트(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축공사(이하 '이 사건 신축공사'라 한다) 중의 일부를 도급받아 시공하였다.
- 2) 주식회사 리앤뉴홀딩스(이하, '리앤뉴홀딩스'라 한다)는 2013. 8. 30. 주식회사 한국토지신탁1) (이하 '한국토지신탁'이라 한다)으로부터 이 사건 건물을 매수하여 2013. 9. 10. 이 사건 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 주식회사 무궁화신탁(이하 '무궁화신탁'이라 한다)은 2013. 11. 4. 리앤뉴홀딩스로부터 이 사건 건물을 신탁받아 소유권이전등기를 마쳤다.
- 3) 주식회사 오닉스파트너스(이하 '오닉스파트너스'라 한다), 유한회사 서울파트너스(이하 '서울파트너스'라 한다)는 2013. 11. 1. 리앤뉴홀딩스와의 사이에 총액 45억 원의 투자계약을 체결하고, 위 투자금을 지급하였으며, 위 채권을 담보하기 위하여 2013. 11. 4. 이 사건 건물을 무궁화신탁에게 담보신탁하였고, 2013. 11. 5. 각 수익권증서를 교부받았다.
- 4) 피고는 2015. 4. 29. 무궁화신탁으로부터 이 사건 건물을 매수하여 같은 날 소유권이전등기를 마쳤고, 국제자산신탁 주식회사(이하 '국제자산신탁'이라 한다)는 2015. 5. 7. 피고로부터 이 사건 건물을 신탁받아 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 원고의 공사 진행 및 공사대금 관련 조정의 성립

- 1) 원고는 2002. 10. 15. 이 사건 입주자대표회의와 이 사건 건물 신축공사 중의 일부 공정에 관하여 공사금액 9,570,000,000원, 공사기한 2004. 9. 15.로 하는 공사도급계약을 체결하고(이하 '이 사건 공사도급계약'이라 한다), 2004. 8. 31. 도급받은 부분의 공사를 모두 완료하였음에도 불구하고 이 사건 입주자대표회의는 원고에게 공사대금을 지급하지 않았다.
- 2) 이에 원고는 2005. 1. 12. 이 사건 입주자대표회의를 상대로 광주지방법원 2005가합284호로 공사대금반환청구소송을 제기하였는데, 위 소송에서 2005. 10. 27. 이 사건 입주자대표회의가

원고에게 지급하여야 할 공사대금이 총 9,670,000,000원(= 위 공사금액 9,570,000,000원 + 민원처리비 100,000,000원)임을 확인하고, 이 사건 입주자대표회의가 위 공사대금 중 1,999,594,692원의 대물변제를 위하여 이 사건 건물 중 일부를 원고에게 분양하기로 하는 내용의 조정(이하 '이 사건 조정'이라 한다)이 성립되었다.

다. 원고와 중량신용협동조합 사이의 합의 성립 및 대출계약의 체결

1) 그런데 이 사건 건물은 2004년 7월경 사실상 완공되어 주거 부분에 관하여는 2004. 7. 19. 가사용 승인에 따른 소유권보존등기가 마쳐졌으나, 상가 부분에 관하여는 2006년 6월경까지도 국세 및 지방세의 체납, 이 사건 건물의 대지부분에 대한 강제경매의 신청 등으로 인하여 사용승인조차 이루어지지 않았고, 이 사건 건물에 대한 대지권 등기도 마쳐지지 않은 상태였다.

2) 이에 이 사건 입주자대표회의는 이 사건 건물의 상가 부분 중 216개호를 담보로 대출받아 상가 부분의 사용승인 및 소유권보존등기, 이 사건 건물 전체의 대지권등기 등의 문제를 해결하기로 하고 중량신용협동조합(이하 '중량신협'이라 한다)에게 대출을 요청하였다.

3) 중량신협은 2006. 9. 29. 위 대출을 위하여 원고 및 원고와 마찬가지로 미지급된 공사대금을 이 사건 건물 중의 일부로 받기로 한 주식회사 한솔엔지니어링, 주식회사 명성이엔씨, 백구엔지니어링 주식회사와의 사이에 원고 및 위 건설회사들은 유치권을 포기하고 이 사건 건물에 설치한 시설물 일체를 이 사건 입주자대표회의에 양도하며, 중량신협은 이 사건 입주자대표회의에 대한 대출금 중 일부를 원고 및 위 건설회사들에 지급하되, 원고가 미지급받은 공사대금은 1,228,000,000원으로 하며, 그 중 998,000,000원은 수익권증서로 받고, 나머지 230,000,000원은 현금으로 지급받기로 하며, 그 중 50,000,000원은 2006. 10. 4.에 지급하고, 나머지 180,000,000원은 이 사건 건물 가사용 승인 전에 대출이 이루어질 때 하자이행보증금의 용도로 광주남구청에 직접 지급하기로 합의(이하 '이 사건 2006. 9. 29.자 합의'라 한다)하였다.

그리고 원고 및 위 건설회사들은 2006. 9. 30. 이 사건 입주자대표회의와 중량신협이 이 사건 건물 및 그 부지를 담보신탁한 후 1순위 수익권증서를 담보로 취득하는 것에 동의하고, 이 사건 입주자대표회의로부터 2순위 수익권증서를 받기로 합의(이하 '이 사건 2006. 9. 30.자 합의'라 한다)하였다.

4) 위 각 합의에 따라 중량신탁은 2006. 10. 4. 이 사건 입주자대표회의와 그 대표자인 E과의 사이에 25억 원의 대출약정을 체결하였다(이하 '이 사건 대출계약'이라 한다). 그런데 이 사건 대출에 관하여 당초 1차분이 이 사건 건물의 대지부분에 대한 담보신탁계약이 체결되고 이 사건 입주자대표회의가 수익권증서를 발급받은 후에, 2차분이 이 사건 건물에 대한 소유권보존등기 이후 담보신탁계약이 체결되고 대지권기입등기가 완료된 때에 각 실행되기로 약정되었으나, 이후 ① 이 사건 건물의 대지부분의 담보신탁 후 275,350,000원, ② 이 사건 건물의 가사용 승인 전 7억 원, ③ 이 사건 건물 중 상가부분의 담보신탁 후 7억 3,000만 원, ④ 이 사건 건물의 정식 준공 후 4억 5,400만 원, ⑤ 이 사건 입주자대표회의의 신임임원 선출 후 340,650,000원 순으로 대출되는 것으로 변경되었다.

라. 대출의 중단 및 원고의 공사대금 일부 지급

1) 이 사건 대출계약에 따라 중량신탁은 2006. 10. 4. 275,350,000원의 1차 대출을 실행하였고, 같은 달 9. 975,000,000원의 2차 대출을 실행하여 1차 대출금을 상환하였고, 나머지 대출금은 이 사건 입주자대표회의가 당초 약정한 바에 따라 지출하였으며, 이와 관련하여 중량신탁은 2006. 11. 2. 10억 500만 원을 재대출하여 2차 대출금의 원리금에 상환하였다.

2) 그런데 이 사건 입주자대표회의와 한국토지신탁이 2006. 10. 12. 이 사건 건물 중 상가 부분에 관한 담보신탁계약을 체결하고, 같은 달 13. 이에 관한 신탁등기를 마치는 과정에서 이 사건 건물의 상가 부분 중 53개호에 관하여 광주지방법원 2006카단7766호로 한신공영 주식회사의 신청에 따른 처분금지가처분등기가 마쳐져 있는 것이 발견되었는데, 이에 따라 중량신탁은 담보물의 담보가치가 떨어졌다는 이유로 대출을 더 이상 실행하지 않았다.

3) 한편, 원고는 이 사건 2006. 9. 29.자 합의에 따라 중량신탁에게 유치권포기서를 제출하였고, 중량신탁은 제1차 대출금의 대출 실행시 5천만 원을 원고에게 지급하고, 제2차 대출금의 대출 실행시 원고를 대신하여 광주남구청에 하자이행보증금 1억 8천만 원을 지급하였다.

마. 담보권의 실행 및 이 사건 건물 소유자의 변동

1) 그런데 이 사건 입주자대표회의는 2009년경부터 이 사건 대출금을 변제하지 아니하였고, 이에 중량신탁은 2009. 8. 26. 한국토지신탁에게 이 사건 건물에 관한 공매를 요청하여 2010. 1. 14.경 이 사건 건물에 관한 공매절차가 개시되었는데, 이후 2010. 6. 8.까지 24차례 유찰이 계속되어

부지를 포함한 목적물 전체의 공매예정가격이 15억 3,000여만 원까지 낮아졌다.

2) 그러던 중 중량신탁은 위 가격 이하로 낙찰될 경우 기존 대출금의 회수가 어렵다고 판단하고 공매절차의 종단을 요청한 후 2013. 7. 26. 리앤뉴홀딩스2)에게 중량신탁의 이 사건

입주자대표회의에 대한 대출금 채권 1,671,628,980원 상당과 우선수익권을 양도하였다.

3) 한편, 한국토지신탁은 2013. 8. 30. 리앤뉴홀딩스에게 이 사건 건물과 그 대지를 대금 1,680,108,400원(계약금 180,101,834원, 잔금 1,500,006,566원)에 매도한 다음 계약금은 직접 지급받고 잔금은 우선수익금과 상계하는 방법으로 지급받고서 2013. 9. 10. 리앤뉴홀딩스 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그리고 무궁화신탁은 2013. 11. 4. 리앤뉴홀딩스로부터 이 사건 건물을 신탁받아 소유권이전등기를 마쳤다.

4) 이후 이 사건 건물은 무궁화신탁의 공매절차를 통해 2015. 4. 29. 피고에게 매각되어 같은 날 소유권이전등기가 마쳐졌고, 국제자산신탁은 2015. 5. 7. 피고로부터 이 사건 건물을 신탁받아 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거]: 갑 제44호증의 기재

2. 피고의 본안전 항변 및 판단

가. F의 대표자 자격 흠결

피고는, 원고가 F를 대표이사로 하여 이 사건 소를 제기하였는바, 원고는 2014. 12. 1. 상법 제520조의2 제1항에 의해 해산간주되었으므로 F는 원고의 대표자 자격이 없다고 주장한다.

살피건대, 상법 제520조의2의 규정에 의하여 주식회사가 해산되고 그 청산이 종결된 것으로 보게 되는 회사라도 어떤 권리관계가 남아 있어 현실적으로 정리할 필요가 있으면 그 범위 내에서는 아직 완전히 소멸하지 아니하고, 이러한 경우 그 회사의 해산 당시의 이사는 정관에 다른 규정이 있거나 주주총회에서 따로 청산인을 선임하지 아니한 경우에 당연히 청산인이 되고, 그러한 청산인이 없는 때에는 이해관계인의 청구에 의하여 법원이 선임한 자가 청산인이 되므로, 이러한 청산인만이 청산 중인 회사의 청산사무를 집행하고 대표하는 기관이 되는바(대법원 1994. 5. 27. 선고 94다7607 판결), 기록에 의하면 원고가 해산할 당시 F가 원고의 대표이사였던 사실을 인정할 수 있고, 원고에게 현실적으로 정리해야 할 권리관계가 남아 있는 것으로 보이므로(2015. 9. 1.자 보정서 첨부

등기부등본 참조) F는 원고의 적법한 청산인이라 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 제척기간 도과

피고는 실질적 점유침탈자인 리앤뉴홀딩스의 특별승계인인바, 리앤뉴홀딩스가 이 사건 건물을 점유한 시점이 늦어도 2014년 3월에서 4월 사이이므로 원고로서는 민법 제204조 제3항에 따라 1년의 제척기간이 경과하는 2015. 4.경까지는 이 사건 소를 제기하였어야 함에도 2015. 8.경에야 제기된 이 사건 소는 제척기간 도과로 위법하다고 주장한다.

살피건대, 원고는 아래에서 살펴보는바와 같이 리앤뉴홀딩스의 점유침탈이 아닌 2015. 4. 29.경 피고의 점유침탈을 원인으로 하여 이 사건 소를 제기하였고, 위 날짜를 기준으로 할 경우 이 사건 소는 제척기간 내에 제기되었으므로 피고의 위 주장 또한 이유 없다.

3. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 앞에서 본 2005. 10. 27.자 광주지방법원 2005가합284호 조정조서를 받은 후 이 사건 건물의 상가 부분을 점유하며 유치권을 행사해 왔는데 피고의 전소유자 리앤뉴홀딩스가 4차례에 걸쳐 자물쇠를 훼손하고 유치권 공고물을 제거하여 원고는 상가 전체의 자물쇠를 다시 채우고 대표 상가로 1층 101호에 대하여 점유방해금지 가처분 신청(광주지방법원 2014카합416호)을 하여 2014. 7. 15. 같은 취지의 가처분 결정을 받아 2014. 7. 22. 이를 집행한 이후 아무런 분쟁 없이 이 사건 건물 중 상가 부분 전체에 대해 유치권을 행사하며 이를 점유해 왔다.

그런데 피고가 2015. 4. 29. 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득한 이후 별지 기재 건물(이 사건 건물의 상가 1층 158호, 이하 '이 사건 상가'라 한다)의 자물쇠를 강제로 따고 들어간 다음 피고의 사무실로 점유, 사용해 오고 있는바, 피고는 원고의 유치권에 기한 정당한 점유를 침탈하였으므로 민법 제204 제1항에 의하여 피고에게 이 사건 상가의 반환을 구한다.

나. 피고

피고는 이 사건 2006. 9. 29.자 합의에 기하여 이미 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 전체에 대한 유치권을 포기하였고 이후 피고가 이 사건 건물에 대한 점유를 시작할 때까지 이 사건 상가를 점유한 사실이 없으므로 원고가 주장하는 유치권은 존재하지 않는다. 따라서 유치권의 존재를 전제로 한

원고의 청구는 이유 없다.

4. 판단

살피건대, 앞에서 인정한 사실 및 을 2호증의1, 제3, 5, 11, 12호증의 각 기재, 이 법원의 광주 상수도사업본부 남부사업소 및 한국전력공사 서광주지사에 대한 각 사실조회 결과, 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 2006. 9. 29.자 합의에 의하여 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 전체에 대한 유치권을 스스로 포기한 점, ② 원고가 작성한 유치권포기 및 사실확인서에 수익권증서 수취 불이행시에는 유치권 포기가 무효라는 취지의 기재가 있기는 하나, 유치권자가 유치하고 있던 물건에 대한 점유를 상실한 이상 유치권은 소멸하고, 이 경우 유치권자가 점유회수의 소를 제기하여 승소판결을 받는 등의 방법으로 점유를 회복하면 점유를 상실하지 않았던 것으로 되어 유치권이 되살아나지만, 위와 같은 방법으로 점유를 회복하기 전에는 유치권이 되살아나는 것이 아닌 바(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다72189 판결), 원고가 위와 같은 유치권포기 합의에 의하여 2006. 9.경 이 사건 건물에 대한 점유를 중단한 이상 원고는 그 시점에서 이 사건 건물에 대한 유치권을 일단 상실한 것으로 보아야 하는 점, ③ 원고가 위와 같이 유치권을 상실한 이후 2015. 8.경 이 사건 소를 제기하기 전까지 점유회수의 소 등을 제기한 사실이 없는 점, ④ 이 사건 건물의 입주자대표회의에서 2006년까지 회장을, 2013.부터 현재까지 부회장을 맡고 있는 증인 E이 원고가 2006년 이후 2015년 경까지는 이 사건 상가를 포함한 건물을 점유한 사실이 없다고 증언한 점, ⑤ 이 사건 건물 중 상가 부분에 대하여 2011. 3. 11.부터 2015. 10. 16.까지 전기가 전혀 공급되지 않았고, 2010. 9.경부터 2016. 2.경까지 급수도 완전히 중단된 사실이 확인되는바, 위 사실이 위 E의 증언에 일부 부합하는 점, ⑥ 피고가 이 사건 건물 중 상가 부분에 대한 점유를 개시할 당시 대량의 폐기물 및 쓰레기 등이 방치되어 있는 등 타인이 점유한 흔적이 보이지 않았고, 피고가 2015. 5. ~ 6.경 사이에 계속 위 건물에서 공사를 실시하였음에도 원고의 제지를 받은 사실이 없었던 것으로 보이는 점, ⑦ 원고가 2014. 6. 2.경 중랑신협을 상대로 위 건물에 대한 유치권을 상실하였다는 등의 사정을 전제로 한 손해배상청구의 소를 제기하기도 하였던 점(광주지방법원 2014가합4110, 광주고등법원 2015나1856), ⑧ 원고가 광주지방법원에 점유방해금지 가처분 신청(광주지방법원 2014카합416호)을 하여 2014. 7. 15.

같은 취지의 가처분 결정을 받아 2014. 7. 22. 이를 집행한 사실이 인정되기는 하나, 위 가처분 신청 및 결정은 이 사건 상가가 아닌 이 사건 건물 중 상가 부분 1층 101호에 대한 것이어서 이 사건 상가에까지 그 효력이 미친다고 볼 수 없을 뿐 아니라, 가사 원고가 이 사건 상가에 대하여 점유방해금지가처분 결정을 받았다고 가정하더라도 그와 같이 가처분을 받아 이를 건물에 게시한 사실만으로는 원고가 이를 점유하였다고 인정하기에 부족하고(대법원 2009. 1. 15. 선고 2008다70763 판결 및 원심판결인 부산고등법원 2008. 8. 21. 선고 2007나17697 판결 등 참조) 달리 원고의 점유사실을 인정할 만한 증거가 없는 점 등에 비추어 보면, 피고가 이 사건 상가에 대한 점유를 시작할 무렵에 원고가 이 사건 상가를 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다고 인정하기 어렵다.

결국 피고가 이 사건 상가에 대한 점유를 개시할 당시에 원고가 이 사건 상가를 점유하며 유치권을 행사하고 있었을 것을 전제로 하는 이 사건 소송에 있어 원고의 점유 및 유치권의 존재 사실을 인정할 수 없는 이상, 나머지 주장에 대해서 더 나아가 살펴볼 필요 없이 원고의 청구는 이유 없다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사한윤옥

별지

1) 한국토지신탁은 2006. 10. 13. 이 사건 입주자대표회의로부터 이 사건 건물을 신탁받아 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 당시 상호는 주식회사 기계환경운반엠유티였다가 2014. 3. 13. 현재의 상호로 변경하였다.