

대전지방법원 천안지원 2016. 12. 9 선고 2015가합102647(본소), 2016가합100563(반소) 판결
[점유회수 청구의 소 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고) 1. 신홍선건설 주식회사

2. 미래건설 주식회사

3. 수광전기 주식회사

4. A

피고(반소원고) 1. B 주식회사

2. C

변론 종결 2016. 10. 7.

판결 선고 2016. 12. 9.

주 문

1. 원고(반소피고)들에게, 피고(반소원고) B 주식회사는 별지 목록 순번 1번 내지 5번 기재 각 부동산을, 피고(반소원고) C는 별지 목록 순번 6번 내지 9번 기재 각 부동산을 각 인도하라.
2. 이 사건 본소 청구에 기하여 별지 목록 기재 각 부동산이 원고(반소피고)들 앞으로 인도집행되면, 원고(반소피고)들은 피고(반소원고) B 주식회사에게 별지 목록 순번 1번 내지 5번 기재 각 부동산을, 피고(반소원고) C에게 별지 목록 순번 6번 내지 9번 기재 각 부동산을 각 인도하라.
3. 소송비용은 각자 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다) 신홍선건설 주식회사의 공사도급계약 체결 등

1) 주식회사 한덕원(이하 '한덕원'이라고 한다)은 2007. 4. 4. 시행사의 지위에서 원고 신홍선건설 주식회사(이하 '신홍선건설'이라고 한다)와 사이에, 한덕원이 원고 신홍선건설에게 천안시 동남구 D 소재 지하 3층, 지상 8층 제2종 근린생활시설 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)의 증축 및 리모델링 공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)를 공사금액 3,512,300,000원에 도급하는 계약을 체결하였고, 건축주 E은 한덕원의 공사대금채무를 보증하였다.

2) 원고 신홍선건설은 한덕원과 E으로부터 공사대금을 지급받지 못하자 공사를 중단하였다. 그 후 한덕원과 E은 2008. 1. 25. 장중합건설 주식회사(이하 '장중합건설'이라고 한다)와 사이에 공사대금을 3,300,000,000원으로 하여 이 사건 공사에 관한 도급계약을 다시 체결하였다.

나. 원고 미래건설 주식회사, 수광전기 주식회사, A의 공사하도급계약 체결

1) 장중합건설은 2008. 1. 26. 원고 A과 이 사건 공사 중 전기공사 부분에 관하여 공사대금을 440,000,000원으로 하여 하도급계약을 체결하였다.

2) 장중합건설은 2008. 2. 11. 구형건설 주식회사와 이 사건 공사 중 철거 및 철근콘크리트공사 부분에 관하여 공사대금을 594,440,000원으로 하여 하도급계약을 체결하였다. 구형건설 주식회사는 2014. 3. 25. 원고 미래건설 주식회사에 합병되었다(이하에서는 구형건설 주식회사와 미래건설 주식회사를 구분하지 않고 '미래건설'이라고 한다).

3) 장중합건설은 2008. 3. 1. 원고 수광전기 주식회사(이하 '수광전기'라고 한다)와 이 사건 공사 중

수전설비공사에 관하여 공사대금을 132,000,000원으로 하여 하도급계약을 체결하였다.

다. 이 사건 건물에 대한 임의경매 진행

- 1) 주식회사 예원인테리어(이하 '예원인테리어'라고 한다)는 E과 한덕원으로부터 이 사건 건물의 인테리어 등 공사를 대금 약 1,900,000,000원에 도급받았고, 2008. 7. 23. 이 사건 건물1) 지하 1층, 지상 1 내지 8층 부분에 관하여 채권최고액이 1,977,300,000원인 근저당권설정등기를 경료받았다. 예원인테리어는 위 근저당권에 기하여 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1 내지 8층 부분에 대한 부동산임의경매를 신청하였고(이 법원 F), 2009. 1. 15. 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1 내지 8층 부분에 관한 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다.
- 2) 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1 내지 8층 부분에 관하여 2009. 4. 10. 주식회사 한국외환은행의 신청(이 법원 G)에 의한 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다.
- 3) 이 사건 건물 201호에 관하여 2011. 8. 16. H의 신청(이 법원 I)에 의한 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다.
- 4) 이 사건 건물 302호, 402호, 502호에 관하여 2012. 5. 11. 화인제이차유동화전문유한회사의 신청(이 법원 J)에 의한 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다.
- 5) 이 사건 건물 202호에 관하여 2014. 7. 18. 천안신용협동조합의 신청(이 법원 K)에 의한 임의경매개시결정등기가 마쳐졌다.

라. 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들의 이 사건 건물 일부에 관한 소유권 취득

- 1) 이 사건 건물 101호, 201호, 202호, 301호, 302호(별지 부동산목록 순번 1번 내지 5번 기재 각 부동산)에 관하여 2015. 9. 16. 피고 B 주식회사(이하 'B'라고 한다) 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.
- 2) 이 사건 건물 501호, 502호(별지 부동산목록 순번 8, 9번 부동산)에 관하여 2015. 7. 22. 피고 C 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌고, 이 사건 건물 401호, 402호(별지 부동산목록 순번 6, 7번 부동산)에 관하여 2015. 9. 1. 피고 C 앞으로 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 소유권이전등기가 마쳐졌다.

마. 피고들의 이 사건 건물 점거

피고 B의 대표이사인 L, 피고 C가 운영하는 병원의 사무장인 M 등은 2015. 9. 21. 원고들이 이 사건 건물의 출입문에 채워놓은 시건장치 및 출입구 봉쇄물 등을 부수고 이 사건 건물 안으로 들어간 후, 피고 B는 이 사건 건물 101호, 201호, 202호, 301호, 302호를, 피고 C는 이 사건 건물 401호, 402호, 501호, 502호를 각각 점거하였고, 피고들은 그 후 현재까지 이 사건 건물 중 위 호실을 각각 점유하고 있다.

【인정근거】갑 제2, 5, 6, 9, 10, 12, 15호증, 을가 제4, 5호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 증인 E의 일부 증언 및 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 본소에 관한 원고들의 주장

원고들은 이 사건 건물을 점유하고 있었는데, 피고들이 2015. 9. 21. 이 사건 건물에 설치되어 있던 차단시설, 세콤장비 등을 부수고 각 호실의 시정장치를 임의로 교체하는 등의 방법으로 이 사건 건물에 대한 원고들의 점유를 침탈하였다. 따라서 원고는 민법 제204조에 의해 피고들에게 이 사건 건물의 인도를 구한다.

나. 반소에 관하여

1) 피고들 가) 피고들은 임의경매절차에서 이 사건 건물 중 별지 부동산 목록 기재 각 호실(이하 '이 사건 각 호실'이라고 한다)을 낙찰받아 그 소유권을 취득하였다. 민법 제204조의 점유회수청구권에 기한 이 사건 본소가 인용되어 원고들에게 이 사건 각 호실이 인도되더라도 원고들은 소유자인 피고들에게 이 사건 건물을 다시 인도하여야 하므로, 예비적 반소로 이 사건 건물의 인도를 구한다.

나) 원고들은 그 주장하는 바와 같은 공사대금채권을 가지고 있지 않고, 또 피고들이 이 사건 각 호실의 소유권을 취득한 임의경매절차에서 임의경매개시결정등기가 경로되기 전에 이 사건 각 호실을 점유한 적도 없으므로, 원고들이 주장하는 유치권으로 피고들에게 대항할 수 없다.

2) 원고들 원고들은 이 사건 건물의 증축 및 리모델링 공사를 도급 또는 하도급받은 후 공사를 하고도 공사대금을 지급받지 못하였고, 이 사건 건물에 대한 임의경매개시결정등기가 마쳐지기 전부터 위와 같이 지급받지 못한 공사대금채권에 기하여 이 사건 건물을 점유하고 있었으므로, 유치권자로서 이

사건 건물을 점유할 권원이 있다.

3. 판단

가. 본소에 관한 판단

갑 제15호증, 을가 제5호증의 각 기재에 의하면, 이 사건 건물에 대한 이 법원 F 임의경매 사건에서 2015. 4. 14. 이루어진 현황조사 당시 이 사건 건물 101호는 임차인이 점유하고 있고, 이 사건 건물 201호, 202호, 301호, 302호, 401호, 402호, 501호, 502호는 폐문되어 있으며, 2층, 4층 출입문에 '장종합건설, N회사, O회사, 구형건설, P회사에서 유치권을 주장한다'는 내용의 인쇄물이 부착되어 있었던 사실이 인정된다. 위 인정사실 및 앞서 본 기초사실에 변론 전체의 취지를 보태어 보면, 원고들은 적어도 2015. 4. 14. 이후로는 이 사건 건물을 점유하고 있었던 것으로 봄이 상당하다. 그런데 위 기초사실에서 본 바와 같이 피고들은 원고들이 이 사건 건물의 출입문에 채워놓은 시건장치와 출입구 봉쇄물 등을 부수고 이 사건 건물 안으로 들어간 후 피고 B는 이 사건 건물 101호, 201호, 202호, 301호, 302호를, 피고 C는 이 사건 건물 401호, 402호, 501호, 502호를 각각 점거하였고, 그 후 현재까지 위 각 호실을 점유하고 있는바, 피고들의 위와 같은 행위는 위 각 호실에 대한 원고들의 점유를 침탈한 것이므로, 민법 제204조 제1항에 따라 원고들에게 피고 B는 이 사건 건물 101호, 201호, 202호, 301호, 302호를, 피고 C는 이 사건 건물 401호, 402호, 501호, 502호를 각각 인도할 의무가 있다.

나. 예비적 반소에 관한 판단

1) 반소 청구원인에 관한 판단 가) 앞서 본 바와 같이 피고 B는 이 사건 건물 101호, 201호, 202호, 301호, 302호의 소유권을 취득하였고, 피고 C는 이 사건 건물 401호, 402호, 501호, 502호의 소유권을 취득하였다. 한편, 이 사건 본소 청구가 이유 있음은 앞서 본 바와 같으므로, 이 사건 본소 청구에 기하여 이 사건 각 호실이 원고들 앞으로 인도집행되면, 원고들은 이 사건 각 호실을 점유하게 된다.

나) 피고들은 이 사건 건물에 대한 원고들의 점유를 침탈하였고, 이에 원고들이 그 점유를 회수하기 위해 이 사건 본소를 제기하였으며, 위와 같은 본소에 대해 소유자인 피고들이 소유권에 기한 반환을 구하는 이 사건 예비적 반소를 제기한 경과에 비추어 보면, 이 사건 본소 청구에 기하여 이 사건 각

호실이 원고들에게 인도집행되었을 경우 원고들이 소유자인 피고들에게 이 사건 각 호실을 임의로 반환할 것을 기대하기는 어려워 보이므로, 피고들로서는 이 사건 각 호실이 원고들에게 인도집행이 될 경우 이 사건 각 호실을 피고들에게 인도할 것을 미리 청구할 필요가 있다고 봄이 상당하다.

다) 따라서 특별한 사정이 없는 한 이 사건 본소 청구에 기하여 이 사건 각 호실이 원고들에게 인도집행되면 원고들은 피고 B에게 이 사건 건물 101호, 201호, 202호, 301호, 302호를, 피고 C에게 이 사건 건물 401호, 402호, 501호, 502호를 각각 인도할 의무가 있다.

2) 원고들의 유치권 주장에 관한 판단 가) 원고 미래건설, 수광전기, A의 유치권 주장에 관한 판단

(1) 원고 미래건설, 수광전기, A이 한덕원 및 E과 이 사건 공사에 관한 도급계약을 체결한

장종합건설과 사이에 하도급계약을 체결한 사실은 위 기초사실 나항에서 본 바와 같고, 한편 갑 제6호증의 기재 및 증인 E의 증언에 의하면 E이 2008년 3월경 장종합건설이 원고 미래건설에 지급할 하도급 공사대금을 원고 미래건설에게 직접 지급하기로 약정한 사실이 인정되므로, 원고 미래건설은 장종합건설이나 E에 대하여, 원고 수광전기, A은 장종합건설에 대하여 각각 하도급 공사대금채권을 가지고 있다.

(2) (가) 피고들은 위 원고들의 공사대금채권은 3년의 소멸시효기간이 도과함으로써 소멸되었다고 주장한다.

살피건대, 위 원고들의 장종합건설 내지 E에 대한 하도급 공사대금채권은 민법 제163조 제3호가 정한 '도급받은 자의 공사에 관한 채권'에 해당하므로, 소멸시효기간이 3년이다. 한편 위 기초사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 원고들이 장종합건설과의 하도급계약에 따라 시행하던 공사는 적어도 이 사건 건물에 관하여 증축 및 용도변경에 의한 표시변경등기가 마쳐진 2010. 2. 3.에는 종료되었다고 할 것이므로, 위 원고들의 장종합건설 내지 E에 대한 공사대금채권은 2010. 2. 3.에는 그 변제기가 도래하였다고 할 것이고, 위 날로부터 3년이 경과한 2013. 2. 3. 위 원고들의 공사대금채권은 소멸시효가 완성되었다고 할 것이다. 그런데 이 사건 본소는 2015. 10. 28.에야 제기되었으므로, 위 원고들의 공사대금채권은 이 사건 본소 제기 전에 시효로 소멸하였다고 할 것이다.

한편 유치권이 성립된 부동산의 매수인은 피담보채권의 소멸시효가 완성되면 시효로 인하여 채무가

소멸되는 결과 직접적인 이익을 받는 자에 해당하므로 소멸시효의 완성을 원용할 수 있다고 할 것인바(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다39530 판결 등 참조), 이 사건 각 호실을 경락받아 그 소유권을 취득한 피고들은 위 원고들의 공사대금채권에 대한 시효 완성의 이익을 원용할 수 있다.

(나) ① 이에 대하여 위 원고들은, 하도급인인 장종합건설이 한덕원과 E을 상대로 한 지급명령신청 사건에서 한덕원과 E이 연대하여 공사대금 3,000,000,000원을 지급하라는 지급명령이 발령되고 확정되었으므로 이로써 장종합건설의 한덕원과 E에 대한 공사대금채권은 그 소멸시효가 중단되고, 소멸시효기간이 10년으로 연장되었으며, 이에 따라 위 원고들의 공사대금채권 역시 소멸시효가 중단되고, 소멸시효기간이 10년으로 연장되었다는 취지로 주장한다.

살피건대 갑 제11호증의 2의 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 장종합건설이 한덕원과 E을 상대로 공사대금 3,000,000,000원의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고(대전지방법원 논산지원 2010차173), 위 독촉사건에서 2010. 2. 22. '한덕원과 E은 연대하여 장종합건설에게 공사대금 3,000,000,000원과 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령이 발령되고 그 무렵 위 지급명령이 확정된 사실은 인정된다. 그러나 장종합건설의 한덕원과 E에 대한 공사대금채권과 위 원고들의 장종합건설에 대한 하도급 공사대금채권은 서로 별개이므로, 장종합건설의 한덕원과 E에 대한 공사대금채권에 관한 지급명령이 신청되고 그에 따라 지급명령이 발령되고 확정되었다고 하더라도 그로 인한 소멸시효 중단 및 소멸시효기간 연장의 효과는 장종합건설의 공사대금채권에만 미칠 뿐 위 원고들의 장종합건설에 대한 공사대금채권에 미치지 아니한다.

따라서 위 원고들의 위 주장은 이유 없다.

② 한편 위 원고들은, 건축주 E이 이 사건 건물에 대한 임의경매 개시 이전부터 위 원고들에게 공사대금의 직불을 약속함으로써 위 원고들에 대한 하도급공사대금채무를 승인하였고, 이로써 위 원고들의 공사대금채권은 그 소멸시효가 중단되었다고 주장한다. 그러나 갑 제14호증의 기재 및 증인 E의 증언에 의하면 앞서 본 바와 같이 E이 2008년 3월경 원고 미래건설의 하도급 공사대금을 직불하기로 약정한 사실이 인정될 뿐이고, E이 원고 수광전기, A에 대하여 하도급 공사대금을 직불하기로 약정하였다거나 E이 2008년 3월경 이후에 원고 미래건설에게 하도급 공사대금의 직불을 약속하는 등으로 공사대금채무를 승인하였다고 인정할만한 증거가 없으므로, 위 주장 역시

받아들이지 아니한다.

(3) 따라서 위 원고들의 유치권에 기한 주장은 이유 없다(가사 위 원고들의 공사대금채권이 존재한다고 가정하더라도, 아래에서 보는 바와 같이 위 원고들이 임의경매개시결정등기 전에 이 사건 건물을 점유하였다고 볼 수 없으므로, 위 원고들은 피고들에게 위 공사대금채권을 피담보채권으로 한 유치권으로 대항할 수도 없다).

나) 원고 신흥선건설의 유치권 주장에 관한 판단

(1) 어느 부동산에 관하여 경매개시결정등기가 된 뒤에 비로소 유치권을 취득한 사람은 경매절차에서 그의 유치권을 주장할 수 없다(대법원 2014. 4. 10. 선고 2010다84932 판결 등 참조).

(2) 살피건대 위 기초사실에 갑 제6, 7, 15, 18, 19호증, 을가 제2, 4, 5호증의 각 기재, 증인 Q, R의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 갑 제2, 13, 14, 17, 20, 21호증의 각 기재, 증인 E의 증언만으로 원고 신흥선건설이 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1내지 8층 부분에 관한 임의경매 개시결정등기일인 2009. 1. 15. 전에 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 인정하기 어렵고 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 원고 신흥선건설은 그 주장하는 바와 같은 유치권으로 피고들에게 대항할 수 없다.

① 이 사건 건물에 관한 이 법원 F 임의경매 사건에서 2009. 1. 12. 및 2009. 2. 13. 이 사건 건물에 대한 현황조사가 이루어졌는데2), 당시 작성된 부동산의 현황 및 점유관계 조사서에는 이 사건 건물 101호, 201호, 301호, 701호, 801호는 임차인이 점유하고 있고, 401호, 501호, 601호는 점유관계가 미상이며, 이 사건 건물 1층 일부는 S이, 2층 일부는 주식회사 원덕이, 101호는 SK텔레콤이, 301호는 미상자가 임차한 것으로 기재되어 있다.

이 법원 F 임의경매 사건에서 2009. 2. 23. 이 사건 건물에 대한 현황조사가 다시 이루어졌는데3), 당시 작성된 부동산의 현황 및 점유관계조사서에는 이 사건 건물 101호는 SK텔레콤이 임차하여 점유하고 있고, 이 사건 건물 201호는 주식회사 원덕이 임차인으로 등록되어 있으나 찾지 못했고 한덕원의 분양사무실이 있으며, 이 사건 건물 301호, 401호, 501호는 점유관계가 미상인 것으로 기재되어 있다.

② 이 사건 건물에 관한 이 법원 J, K 각 임의경매 사건에서 작성된 부동산 현황 및

점유관계조사서에도 이 법원 F 임의경매 사건에서와 마찬가지로 원고 신흥선건설의 점유를 인정할 만한 내용이 기재되어 있지 않다.

③ 원고 미래건설이 2010. 1. 12. 주식회사 에스원과 사이에 이 사건 건물에 대한 경비용역계약을 체결한 사실은 인정되나, 주식회사 에스원의 세콤(SECOM) 경비신호 내역조회(갑 제7호증의 4 내지 7)에 의하면 2015. 9. 20. 이후의 경비신호 내역만 나타나 있는 점을 감안하면, 위와 같은 경비계약 체결 사실만으로는 원고 신흥선건설이나 원고 미래건설이 위 계약 체결일인 2010. 1. 12.경부터 이 사건 건물을 점유한 것으로 보기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 이 사건 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 이 사건 예비적 반소 청구도 이유 있어 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사박헌행

판사정문식

판사윤성현

별지

- 1) 이 사건 건물에 대하여 2010. 2. 3. 증축 및 용도변경에 의한 표시변경등기가 마쳐졌다. 이 사건 건물은 증축 전에는 층별로 1개의 호실만이 있었는데, 증축 후에는 층에 따라 2개의 호실이 존재하게 되었다. 이를 감안하여 이하에서는 증축 전 건물의 일부를 '이 사건 건물 0층 부분'과 같은 방식으로 표시하고, 증축 후 건물의 일부는 각 층별 전유부분의 호실로 표시한다.
- 2) 당시 이 사건 건물은 증축은 되었으나 증축으로 인한 등기가 마쳐지지 않아 기존처럼 층별로 1개의 호실만 등기된 상태였다.
- 3) 당시에 증축으로 인한 등기는 마쳐지지 않은 상태였다.