

서울남부지방법원 2019. 1. 17 선고 2018나56013(본소), 2018나56020(반소) 판결
[건물명도(인도) · 점유회수의 청구]

전 문

원고(반소피고), 항소인 겸 피항소인

A

피고(반소원고), 피항소인 겸 항소인

1. 주식회사 B

피고, 피항소인 2. C

피고들 소송대리인 법무법인 해동, 담당변호사 안창권

변론 종결 2018. 11. 29.

판결 선고 2019. 1. 17.

제 1 심 판결 서울남부지방법원 2018. 4. 24. 선고 2017가단2087(본소), 2017가단
243611(반소) 판결

주 문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 피고 C는 원고(반소피고)에게 21,492,045원 및 그 중 15,038,709원에 대하여는 2017. 11. 10.부터, 6,453,336원에 대하여는 2017. 12. 2.부터 각 다 갚는 날까지 연15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.
3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고) 주식회사 B에 대한 본소청구와 피고(반소원고) 주식회사 B의

반소청구를 각 기각한다.

4. 본소와 반소에 관한 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 주식회사 B 사이에 생긴 소송총비용은 각자 부담하고, 원고(반소피고)와 피고 C 사이에 생긴 소송총비용은 피고C가 부담한다.

5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 주식회사 B 및 피고 C는 연대하여 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 21,492,045원 및 이에 대하여 2017. 11. 10.부터다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라.

나. 반소

원고는 피고 주식회사 B(이하 '피고 회사'라고 한다)에게 제1심 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도하라.

2. 항소취지

가. 원고

본소 청구에 관한 제1심 판결 중 피고 C에 대한 부분을 취소한다. 피고 C는 피고회사와 연대하여 21,492,045원 및 이에 대하여 2017. 11. 10.부터 다 갚는 날까지 연15%의 비율로 계산한 금원을 지급하라. 제1심 판결 중 반소에 대한 부분을 취소한다.피고 회사의 반소청구를 기각한다.

나. 피고 회사

본소 청구에 관한 제1심 판결 중 피고 회사 패소 부분을 취소하고, 그 취소 부분에 해당하는 원고의 피고 회사에 대한 본소청구를 기각한다.

이 유

1. 인정사실

가. 한국주택금융공사의 업무수탁기관 주식회사 D은 2015. 3. 11. 서울남부지방법원E로 이 사건 부동산에 대하여 부동산임의경매 신청을 하였고, 위 집행법원은 2014. 5.7. 경매개시결정을 하였으며, 2014. 5. 11. 이 사건 부동산에 관하여 임의경매개시결정기입등기가 경료되었다.

나. 피고 회사는 2014. 5. 27. 위 부동산임의경매 절차에서 집행법원에 유치권 신고를 하였다. 그 신고 내용은, 피고 회사가 2012. 1. 5. 유한회사 F로부터 서울 금천구 G빌라연립주택 12세대를 철거하고 아파트를 신축하는 공사 중 창호 및 잡철공사를 하도급받아 2012. 7. 31. 공사를 완료하였으나 그 공사대금 145,095,000원을 지급받지 못하여 신축 아파트 중 한 세대인 이 사건 부동산에 대하여 유치권을 행사하기 위하여 F의 승낙하에 이 사건 부동산을 점유하고 있다는 것이다.

다. 위 집행법원의 현황조사명령에 따라 집행관은 2014. 5. 20. 현황조사를 실시한 후 현황조사서를 작성하였다. 그 현황조사서에는 현황조사 당일 현재 피고 C가 임차인으로서 이 사건 부동산에 거주하고 있었고, 그 전입일은 2012. 12. 11.이며, 차임은 월500,000원이라고 기재되어 있다. 이와 같은 현황조사 결과에 기초하여 위 집행법원은 2014. 10. 23. 작성한 매각물건명세서에 피고 회사로부터 유치권 신고서가 접수되었으나 유치권 성립 여부는 불분명하다고 기재하였다.

라. 피고 회사는 2014. 11. 26. 위 집행법원에 C를 피고 회사의 점유보조자로서 신고한다는 취지의 보정서를 제출하였다.

마. 원고는 2015. 3. 11. 위 부동산임의경매 절차에서 매각허가 결정을 받아 2015. 4.15. 매각대금을 완납하였다.

바. 원고는 2015. 4. 15. 피고 C에 대하여 서울남부지방법원 I 로, 2015. 4. 22. 피고회사에 대하여 서울남부지방법원 H로 각 부동산인도명령 신청을 하였다.

1) 피고 회사에 대한 부동산인도명령 신청에 관하여, 제1심은 2015. 6. 2. 신청을 기각하는 결정을 하였으나, 항고심(서울남부지방법원 2015라157호)은 2015. 7. 22. 제1심결정을 취소하고 인도명령을 발령하였으며, 그 항소심 결정은 대법원(2015마1212호)의 2015. 11. 16.자 재항고

기각 결정에 따라 그대로 확정되었다. 위 항고심은 피고 회사가 유치권 행사를 위해 점유보조자 피고 C의 점유를 통하여 임의경매개시결정 기입등기이전부터 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 보기 어렵고, 오히려 피고 C는 전입일인 2012. 12. 11. 이래로 현황조사 시점인 2014. 5. 20.까지 임차인으로서 이 사건 부동산을 점유하고 있었을 뿐이라고 설시하였다.

2) 피고 C에 대한 부동산인도명령 신청에 관하여, 제1심은 2015. 6. 2. 신청을 기각하는 결정을 하였고, 파기환송 전 항고심(서울남부지방법원 2015라158호)도 2015. 11.24. 항고기각 결정을 하였으나, 재항고심(대법원 2015마2025호)은 2017. 2. 8. 피고 C가 피고 회사와 독립하여 임차인으로 이 사건 부동산을 점유하여 왔고, 임의경매개시결정 기입등기 이전부터 피고 회사의 점유보조자로서 이 사건 부동산을 사용·관리하여 왔다고는 인정하기 어렵다는 이유로 파기환송을 결정하였다. 이후 파기환송 후 항고심(서울남부지방법원 2017라80호)은 2017. 4. 26. 위 대법원 결정과 같은 취지로 제1심결정을 취소하고 인도명령을 발령하였으며, 그 항소심 결정은 2017. 5. 20. 확정되었다.

사. 원고는 2017. 5. 19. 피고 C에 대한 인도명령을 집행권원으로 하여 서울남부지방법원 소속 집행관에게 위 인도명령의 집행을 위임하였다. 집행관은 2017. 5. 31. 11:35경 열쇠기술자로 하여금 시정되어 있는 이 사건 부동산의 현관문을 열게 하였고, 당시현장에 있던 원고의 지인은 그 현관문의 번호키를 변경하였다. 이로써 원고는 2017. 5.31.부터 이 사건 부동산을 점유하게 되었고, 현재는 원고의 임차인이 이 사건 부동산에 거주하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 4, 5호증, 을 제3, 27, 28, 30, 32호증(가지번호포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 부당이득반환채무의 발생 여부

위 인정사실 및 앞서 거시한 증거들에 의하면, 피고 C는 법률상 원인 없이 원고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 2015. 4. 15.부터 원고가 이 사건 부동산을 점유하기 시작한 2017. 5. 31.까지 이 사건 부동산에 거주하면서 독자적으로 이를 사용·수익하여 원고에게 사용이익 상당의 손해를

가하였다고 인정된다. 따라서 피고 C는 원고에게 2015. 4. 15.부터 원고가 구하는 2017. 5. 30.까지의 이 사건 부동산에 대한 사용이익상당을 부당이득으로 반환하여야 할 의무가 있다. 한편 원고는 피고 회사가 피고 C와 함께 이 사건 부동산을 점유하고 이를 사용·수익하였다고 주장하면서 피고 회사에 대하여도 차임 상당 부당이득의 반환을 구하고 있다. 그러나 원고가 제출한 증거들만으로는 원고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으며, 오히려 앞서 본 바와 같이 피고 C가 임차인으로서 독자적으로 이 사건 부동산을 점유하면서 이를 사용·수익하였다. 따라서 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 부당이득반환의 범위

피고 C가 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살펴본다. 제1심 법원의 임료감정축탁 결과에 의하면, 2015. 4. 15.부터 2017. 5. 30.까지 이 사건 부동산의 차임 상당액은 21,492,045원인 사실이 인정되므로, 피고 C는 원고에게 21,492,045원 및 그 중원고가 소장 부분의 송달로써 이행을 구한1) 15,038,709원[= 13,300,000원 + 1,400,000원(= 월 700,000원 × 2개월) + 338,709원(= 월 700,000원 × 15/31일), 원 미만은 버림]에 대하여는 소장 부분 송달일 이후로서 원고가 구하는 2017. 11. 10.부터, 나머지 6,453,336원에 대하여는 2017. 11. 21.자 청구취지 변경 신청서 부분 송달 다음날인 2017. 12. 2.부터 피고 C가 그 이행의무의 존부 및 범위에 관하여 항쟁함이 상당한 이 법원 판결선고일인 2019. 1. 17.까지는 민법에서 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법에서 정한 연 15%의 비율에 의한 금원을 지급할 의무가 있다(원고는 위 6,453,336원에 대하여도 피고 C에게 임료감정축탁결과 회보서가 송달된 다음날인 2017. 11. 10.부터의 지연손해금을 구하고 있다. 그러나 피고C의 부당이득반환채무는 변제기의 정함이 없는 채무로서 채권자인 원고가 그 이행을 구한 다음날부터 지체책임을 부담하게 되므로, 위 6,453,336원에 대하여는 청구취지 확장을 위한 2017. 11. 21.자 청구취지 변경 신청서의 부분이 피고 C에게 송달된 다음날인 2017. 12. 2.부터 지연손해금이 발생한다).

3. 반소청구에 관한 판단

가. 피고 회사 주장의 요지

원고는 이 사건 부동산에 관한 인도명령의 집행절차에서 현관문이 개방되자 이를 기화로 피고 회사의 점유를 침탈하였다. 따라서 원고는 피고 회사에게 민법 제204조제1항에 따라 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

피고 회사의 위 주장은 위 인도명령 집행 당시에 피고 회사가 이 사건 부동산의 점유자임을 전제하고 있다. 그러나 앞서 본 바와 같이 위 인도명령 집행 당시 피고 C가 임차인으로서 독자적으로 이 사건 부동산을 점유하고 있었을 뿐이고, 피고 회사는 이 사건 부동산의 점유자가 아니었다. 따라서 피고 회사의 위 주장은 그 전제가 인정되지 않으므로 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 C에 대한 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 원고의 피고회사에 대한 본소청구와 피고 회사의 반소청구는 이유 없어 이를 각 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 이를 취소하고 피고 C에게 위 의무의 이행을 명하며, 원고의 피고 회사에 대한 본소청구와 피고 회사의 반소청구를 각 기각한다.

재판장 판사 박인식, 판사 남성우, 판사 홍지현

1) 원고는 소장에서 부당이득의 반환으로 13,300,000원과 소장 부분 송달일부터 이 사건 부동산의 인도일까지 월 700,000원의 비율로 계산한 금원의 지급을 구하였다.