

수원지방법원 성남지원 2021. 8. 27 선고 2020가합405527(본소), 2020가합409987(반소) 판결
[점유회수청구의소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) 1. 주식회사 A
2. B 주식회사
3. C

변 론 종 결 2021. 8. 13.
판 결 선 고 2021. 8. 27.

주 문

1. 피고(반소원고) D, 피고 E, F은 원고(반소피고)들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 원고(반소피고)들은 피고(반소원고) D에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
3. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고) D, 피고 E, F이 부담하고, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)들이 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 이 사건 건물의 권리관계

- 1) G, H은 성남시 수정구 I 대 311.7㎡의 각 1/2 지분에 관하여 2014. 9. 5. 소유권이전등기를 마쳤고, 2017. 8. 31. 가처분등기의 촉탁으로 인하여 위 지상 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다) 중 각 1/2 지분에 관하여 G, H 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.
- 2) J조합은 이 사건 건물에 대한 임의경매를 신청하였고(수원지방법원 성남지원 K, 이하 ‘이 사건 경매절차’라 한다), 위 법원은 2017. 9. 29. 임의경매개시결정을 하여 2017. 10. 10. 그 기입등기가 마쳐졌다.
- 3) 한편 L은 수사기관에서 ‘자신이 이 사건 건물의 실질적인 소유자로서 아들의 친구들인 G, H으로부터 그 명의를 차용하였다’는 취지로 진술하였다.

나. 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라고만 한다)들의 유치권 신고

- 1) 원고 주식회사 A(이하 ‘A’이라 한다)은 2017. 12. 20. 이 사건 경매절차에서 ‘이 사건 건물에 관하여 2015. 7.경부터 2016. 11. 30.까지 전기공사를 실시하여 그 대금채권 1억 2,000만 원이 있다’며 유치권을 신고하였다.
- 2) 원고 C은 2017. 12. 26. 위 경매절차에서 ‘이 사건 건물에 관하여 2017. 4. 30.부터 같은 해 7. 30.까지 기계소방 등 설비공사를 실시하여 그 대금채권 1억 6,000만 원이 남아있다’며 유치권을 신고하였다.
- 3) 원고 B 주식회사(이하 ‘B’라 한다)는 2017. 12. 29. 위 경매절차에서 ‘이 사건 건물에 관하여 2016. 11. 16.부터 같은 해 12. 28.까지 석공사를 실시하여 그 대금채권 1억 9,000만 원이 남아있다’며 유치권을 신고하였다.

다. 피고(반소원고, 이하 ‘피고’라고만 한다) D의 이 사건 건물 매수

피고 D은 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물을 낙찰받아 2019. 12. 27. 임의경매로 인한 매각을 원인으로 한 공유자전원지분전부이전등기를 마쳤다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제3, 4호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 이 사건 건물에 관하여 공사를 마친 사람들로서 미지급 공사대금을 담보하기 위하여 이 사건 건물에 관한 유치권을 공동으로 행사하며 이를 점유하여 왔다. 그런데 피고들은 2020. 4. 1. 이 사건 건물에 대한 원고들의 점유를 침탈하였으므로, 피고들은 점유권자인 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 관련 법리

점유권에 기인한 소와 본권에 기인한 소는 서로 영향을 미치지 아니하고, 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못하므로 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조). 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

다. 인정사실

다음의 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제8 내지 25호증, 을 제2, 8, 9, 11 내지 19호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있다.

1) 이 사건 경매절차의 집행관은 2017. 10. 24. 이 사건 건물을 방문하여 그 현황을 조사하였다.

이에 따라 작성된 '부동산의 현황 및 점유관계 조사서'에는 '공사 현장에서 L과 면담. L은 자신이 실소유주라고 함. 아직 공사 중이어서 임차인은 없다고 함. 상가건물임대차현황서에도 등재된 사람은 없음'이라는 내용이 기재되어 있다.

2) 원고들은 2018. 5.경 M 주식회사(대표이사 N, 이하 '소외 회사'라 한다)와 '대리(간접)점유확인서'라는 제목으로 아래와 같은 내용의 약정을 체결하였다.

대리(간접) 점유자 : 소외 회사

점유목적물 : 이 사건 건물

상기 점유목적물은 아래 유치권자(원고들 및 O)가 공사대금채권을 변제받지 못하여 민법 제32조에 의하여 유치권을 행사 중인 건축물로서 위 점유자를 대리(간접)점유자로 지정하고, 대리 점유자는 다음사항을 준수할 것을 약정하고 점유를 행사한다.

-다음-

1. 대리 점유자는 목적물을 민법 제320조 유치권행사를 위하여 대리(간접) 점유하며, 점유물의 용도나 구조물을 변경하거나 훼손하지 않고 점유의 선관의무를 다한다.
2. 대리 점유자는 대리 점유중인 위 목적물을 제3자에게 양도하고 담보제공을 하지 않으며, 제3자와 공동으로 점유하지 않는다.
3. 유치권자는 위 대리 점유자에게 목적물의 반환 요구 시 서면 또는 구두상으로 청구할 수 있다.

3) 소외 회사는 2018. 7.경부터 2019. 9.경까지 이 사건 건물에서 발생한 전기세, TV 수신료 등 공과금을 납부하였다.

4) N는 2019. 7. 22. 주식회사 P와 이 사건 건물에 관한 시스템경비계약을 체결하고, 그때부터 2020. 4.경까지 주식회사 P에 서비스요금 등으로 합계 1,191,000원을 납부하였다.

5) 피고들은 2020. 4. 1. 15:00경 잠금장치가 시정된 이 사건 건물의 출입문을 열어 안으로 들어갔고, 그 과정에서 이 사건 건물의 경비업체가 출동하기도 하였다. 그 이후 피고들은 이 사건 건물에 새로운 잠금장치와 울타리를 설치하고, 인력을 고용하여 이 사건 건물의 경비를 서게 하였다.

6) Q은 2020. 4. 10. '본인은 소외 회사의 N 및 원고들의 요청으로 2018. 4.경부터 현재까지 위

목적물에 상주하며 급여를 받고 건물관리 및 경비 업무를 수행하였다'는 취지의 경비업무 확인서를 작성하였다.

7) L은 2020. 6. 28. 피고 D 등에 대한 폭력행위등처벌에관한법률위반(공동주거침입) 사건의 수사과정에서, 수사관의 질문에 아래와 같은 취지로 답변하였다.

문 : 고소인측인 공사업자들은 집행관이 현장에 나왔을 당시에 경매개시가 된 것을 알고 있었나요?

답 : 공사업체들은 다 모르고 있었습니다.

문 : 집행관이 건물에 방문 조사했을 당시 건물은 공사가 진행중이었던 상황인가요?

답 : 2017년 추석 이후 공사는 부분적으로 진행중이었고, 계속 와서 공사를 할 수 있는 단계는 아니고 마무리하고 있는 시점이었습니다. 매일 출근해서 공사를 하는 상황은 아니었고 공사가 대략 5% 정도 남아 있던 상황이었습니다.

문 : 법원 집행관이 현장에 갔던 2017. 10. 24. 이후 공사업자들이 자신들의 공사대금을 받기 위한 어떤 행동을 취하거나 한 것이 있나요?

답 : 유치권 행사라는 취지의 현수막을 설치하거나 잠금장치를 설치하는 것은 없었습니다.

걱정이 되니까 매일 건물에 찾아온 것이 전부입니다.

문 : 공사업자들이 건물에서 상주를 하였나요?

답 : 상주를 한 것은 없고 출퇴근 개념으로 왔다갔다 한 것이 전부였습니다. 2018년 2월 인지 3월인지 정확하진 않지만 공사업자들이 유치권 진행중이라는 현수막을 걸었고, 2018년 4월경 공사업자들을 대신하여 계약을 한 N가 직원을 고용하여 건물에서 아예 상주를 하기 시작했습니다.

라. 구체적 판단

위 인정사실과 각 증거, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들은 2020. 4. 1. 당시 이 사건 건물을 점유하고 있다가 피고들로부터 이를 침탈당하였음을 알 수 있다. 따라서 피고들은 점유권자인 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

1) 점유회수의 소의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

2) 원고들은 이 사건 건물의 유치권행사를 목적으로 2018. 5.경 소외 회사와, 소외 회사가 이를 점유하게 하는 약정을 체결하였고, 소외 회사는 그 무렵부터 2020. 4.경까지 경비원을 고용하여 이 사건 건물에 상주하게 하고 이 사건 건물의 공과금 등 관리비를 납부하여 왔다. 따라서 원고들은 소외 회사 또는 N를 통하여 이 사건 건물을 간접적으로 점유하였다고 봄이 상당하다.

3) 피고들은 법령에서 정한 집행절차에 의하지 아니하고 이 사건 건물에 들어갔고 그 이후 잠금장치와 울타리를 설치하는 방식으로 이 사건 건물의 점유를 취득하였으며, 이로써 원고들은 이 사건 건물의 점유를 상실하게 되었다. 피고들은, L이 피고들에게 스스로 이 사건 건물의 점유를 이전하였다고 주장하나, 원고들이 아닌 L이 이와 같이 행동한 것만으로는 원고들의 의사로 이 사건 건물의 점유를 이전하여 주었다고 볼 수는 없다.

3. 반소 청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

점유권에 기한 본소에 대하여 본권자가 본소청구 인용에 대비하여 본권에 기한 예비적 반소를 제기하고 양 청구가 모두 이유 있는 경우, 법원은 점유권에 기한 본소와 본권에 기한 예비적 반소를 모두 인용해야 한다(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조).

따라서 원고들은 피고들로부터 이 사건 건물을 인도받으면 이 사건 건물의 소유자인 피고 D에게 다시 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 유치권 항변에 관한 판단

1) 원고들은 유치권에 기해 이 사건 건물을 계속하여 점유할 정당한 권원이 있다고 주장한다.

2) 채무자 소유의 건물 등 부동산에 임의경매개시결정의 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 제268조, 제92조 제1항, 제83조 제4항에 따른 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조).

3) 위 법리에 비추어 살피건대, 앞서 본 사실관계에 의하면 이 사건 경매절차에서 집행관이 임의경매개시결정의 기입등기가 경료된 이후인 2017. 10. 24. 이 사건 건물을 방문하였을 당시 원고들이 이 사건 건물에서 유치권을 행사하고 있다거나 이를 점유하고 있다는 흔적을 발견하지 못하였고, L, Q 등 관련자들도 원고들이 2018. 4.경부터 비로소 이 사건 건물을 점유하였다고 진술하였음을 알 수 있다. 이와 달리 원고들이 임의경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 2017. 10. 10. 당시 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고들이 설령 유치권을 취득하였다고 하더라도 이를 내세워 이 사건 건물에 관한 경매절차의 매수인인 피고 D에게 대항할 수는 없다. 원고들의 위 주장은 받아들이지 않는다.

[원고들은, 2017. 10. 10. 당시 이 사건 건물에서 공사를 진행하기 위하여 이를 점유하고 있었다는 취지로도 주장하나, 그 주장자체로 경매개시결정기입등기가 마쳐지기까지 공사가 완성되지 아니하여 유치권을 취득하지 못하였다는 것이므로, 원고들은 그 이후 성립된 유치권을 내세워 피고 D에게 대항할 수 없다(대법원 2011. 10. 13. 선고 2011다55214 판결 참조).]

4. 결론

그렇다면 원고들의 본소 청구 및 피고 D의 반소 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 최진숙, 판사 권슬기, 판사 김웅수

별지

목 록(부동산의 표시)

성남시 수정구 지상 철근콘크리트구조(철근콘크리트조) 평스라브지붕 9층

제2종근린생활시설(근린생활시설)

지하층 144.72㎡

제1층 140.05㎡

제2층 198.22㎡

제3층 198.22㎡

제4층 198.22㎡

제5층 198.22㎡

제6층 198.22㎡

제7층 198.22㎡

제8층 198.22㎡

제9층 198.22㎡, -끝-

