

수원지방법원 안양지원 2020. 11. 12 선고 2018가합102282, 2017가합104120(병합) 판결
[점유회수청구의 소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인(유한) 효성 담당변호사 김우석, 이경수, 서동민

피고(반소원고) B

소송대리인 법무법인(유한) 바른 담당변호사 박창렬, 조윤지

변론 종결 2020. 10. 15.

판결 선고 2020. 11. 12.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도하라.

예비적 반소: 이 사건 본소청구에 기하여 이 사건 부동산이 원고 앞으로 인도집행되면, 원고는

피고에게 위 부동산을 인도하라.

이 유

1. 본소청구에 대한 판단

가. 기초사실

1) 이 사건 부동산의 소유관계

가) 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)은 2009. 11. 30. D 주식회사(이하 'D'이라 한다)와 사이에 자신의 소유인 이 사건 부동산과 E 대 562.9㎡ 중 296분의 127.31 지분, F 대 125.7㎡, G 대 214.9㎡(이하 위 각 부동산들을 통틀어 '이 사건 부동산 등'이라 한다)에 관하여 담보신탁계약을 체결하고, 2009. 12. 1. D에 위 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

나) 피고는 2017. 4. 19. 공매절차를 통하여 D으로부터 이 사건 부동산 등을 매수하고, 2017. 6. 13. 위 부동산 등에 관하여 피고 명의의 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 원고의 유치권 신고 및 피고의 점유취득 등

가) 원고는 피고가 이 사건 부동산에 관한 소유권을 취득하기 전인 2012. 9. 4. D에게 이 사건 부동산 중 제4항 건물(이하 '이 사건 병원건물'이라 한다)에 관하여 C과 리모델링 공사계약을 체결하고 공사를 진행하였으나, 공사대금 4억 9,000만 원을 받지 못하였다고 주장하면서 별지2 기재와 같이 유치권을 신고하였다.

나) 피고는 2017. 7. 6. 수원지방법원 안양지원(2017카단100883호)으로부터 C등을 상대로 하여 이 사건 부동산 등에 관한 점유이전금지가처분결정을 받아 이를 집행하려고 하였으나, 집행대상 물건의 점유관계가 상이하다는 이유로 집행은 실시되지 못하였다. 수원지방법원 안양지원 소속 집행관이 작성한 부동산가처분불능조서에는 "집행장소에서 약 50대 남자(성명미상)에 의하면, '철거, 아시바, 소방설비, 위생설비, 창호업체, H, I'에 대한 유치권 주장을 하고 있다고 진술하며, '주식회사 J,

H, K'에 대한 유치권 현수막이 걸려 있으며, 사무실 수색해 본 결과 '유치권근무일보(L, M, N, O, P, Q)' 서류를 발견하여 불능처리함."이라는 내용이 기재되어 있다.

다) 피고는 2018. 5. 12. 06:00경 자력으로 이 사건 부동산에 관한 점유를 취득하였고, 현재 위 부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 4, 10, 11, 13호증, 을 2, 3, 21호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

나. 당사자들의 주장 요지

1) 원고

원고는 C로부터 이 사건 병원건물의 리모델링공사를 도급받아 이를 시공하였으나, 공사대금 중 일부인 4억 9,000만 원을 받지 못하여 유치권을 행사하면서, 하도급업자인 M, H 등과 이 사건 부동산을 공동으로 점유하고 있었는데, 피고는 2018. 5. 12. 06:00경 위법한 방법으로 이를 침탈하였다. 따라서 원고는 피고에게 민법 제204조 제1항에 의하여 침탈된 위 부동산의 점유의 회수를 구한다.

2) 피고

가) 원고는 간접점유 내지 공동점유를 포함하여 이 사건 부동산을 점유한 사실이 없다.

나) 원고의 점유가 인정된다고 하더라도 원고가 피담보채권으로 주장하는 공사대금채권의 존재가 불분명하고, 존재하더라도 이미 3년의 시효도과로 소멸하였으며, 원고가 이 사건 부동산의 공매가 개시된 2015년 무렵 유치권 행사를 위해 위 부동산을 점유하기 시작했다고 하더라도 이는 유치권을 고의로 작출하기 위한 점유개시행위이므로 이는 신의성실의 원칙에 반하는 위법한 점유이다. 따라서 원고의 유치권은 성립할 수 없고, 원고의 점유는 타인 소유의 부동산에 대한 무단점유로서 불법점유이다.

다. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항).

이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면

되는 것이고, 여기서 점유란 물건이 사회통념상 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 그리고 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). 민법 제204조 제1항의 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

2) 위 인정사실, 앞서 든 증거들, 갑 1, 7, 9호증, 을 1, 8(가지번호 포함, 이하 같다)호증의 각 기재, 증인 L의 증언, 감정인 R의 감정결과에 의하면, 원고와 C 명의로 원고가 이 사건 병원건물의 소방, 설비, 전기 등 리모델링공사를 시공하고, 계약금액을 7억 4,000만 원으로 하는 2009. 8. 11.자 공사도급계약서가 작성된 사실, 원고가 C로부터 2008. 11. 10.부터 2009. 2. 12.까지 합계 103,312,000원을 지급받은 사실¹⁾, 원고가 2012. 9. 4. D에게 유치권 신고를 한 사실, 이 사건 병원건물에 2014. 5. 15.경 CCTV가 설치된 사실, 이 사건 병원건물에 시공된 부분의 공사금액은 369,844,208원, 창호공사 비용은 53,127,482원인 사실, 피고가 위 부동산에 대한 점유를 취득할 당시 원고 명의로 '본 건물은 공사대금 미지급으로 인하여 유치권 행사중입니다.'라는 내용의 현수막이 설치되어 있던 사실, 피고가 2018. 5. 12. 06:00경 이 사건 부동산의 점유를 자력으로 취득한 사실은 인정된다.

그러나 위 인정사실, 앞서 든 증거들, 갑 8호증, 을 21, 28, 29, 32, 33호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사정들을 종합하여 보면, 위와 같은 사정만으로는 원고가 2018. 5.경 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 본소청구는 이유 없다.

① 이 사건 부동산의 CCTV는 C에 의하여 설치된 것이고, S는 2017. 5.경 및 6.경 C의 대표이사인 L 명의의 계좌로 CCTV 비용 명목으로 합계 50만 원을 송금한 것으로 보이는데, 원고는 소유자만이

CCTV를 설치할 수 있어 소유자인 C에 CCTV의 설치를 부탁하였고, 그 비용을 부담한 S는 원고의 투자자라고 주장하나, 설치 당시 소유자는 D이었던 점, S는 C의 이사였던 점에 비추어 보면, 원고의 위 주장은 믿기 어렵고, 그 밖에 CCTV의 설치가 원고의 부탁에 의한 것이거나 원고가 설치 및 관리에 관여했다고 볼 만한 사정도 없다. 그리고 원고는 C에 대한 공사대금채권을 주장하고 있어 공동의 이해관계가 있다고 볼 수 없으므로 C의 위와 같은 CCTV 설치 및 관리행위등 점유관련 행위가 원고와의 공동의사로 행하여진 것이라거나 원고와 C 사이에 점유매개관계가 있었다고도 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

② 원고의 D에 대한 2012. 9. 4.자 유치권신고를 2018. 5.경 원고의 점유를 인정할 수 있는 직접적인 사정이라고는 보기 어렵고, 2017. 7. 17.자 집행 시 제시된 유치권근무일보에 원고의 대표이사였던 T이 기재되어 있지 않았던 점, 원고는 2013. 12. 2.해산간주되고 2016. 12. 2. 청산종결간주되어 2018. 5.경 상주하는 직원이나 고용인력이 없었던 것으로 보이는 점 등에 비추어 보면, 결국 점유침탈 당시 원고의 점유를 인정할 수 있는 직접적인 사정은 원고 명의의 현수막뿐인 것으로 보인다. 그러나 현수막설치만으로는 원고가 이 사건 부동산에 대한 타인의 지배를 배제하고 물리적 · 현실적으로 지배하였다고 볼 수 없을 뿐만 아니라 위 현수막에는 'U'이라고 원고의 명의를 잘못 기재되어 있기도 하다. 또한 원고의 유치권신고에 의하더라도 원고 명의로 'V'으로기재되어 있는데, 원고가 이 사건 부동산에 대한 유치권의 피담보채권으로 주장하는 공사대금이 4억 9,000만 원 상당의 거액인 점에 비추어 보면, 위와 같이 원고 명의에 오기가 있는 유치권신고, 현수막 설치가 원고에 의한 것인지 여부까지도 강한 의심이 든다.

③ 원고는 반소에서 피고가 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구함으로써 원고의 점유를 인정하였다는 취지로 주장하나, 피고는 C 등을 상대로 한 이 사건 부동산의 점유이전금지가처분결정과 인도청구에 대한 인용판결을 받고도 점유관계가 상이 하다는 이유로 집행이 불능이 되자, 유치권근무일보와 설치된 현수막을 근거로 점유하고 있는 것으로 보이거나 점유를 주장하고 있는 원고를 비롯한 9인을 상대로 제기한 것이므로, 피고가 원고의 점유를 인정하였다고 보기 어렵고, 원고를 제외한 나머지 8인(L, M, N, O, P, Q, W(H회사), 주식회사 J)에 대한 소를 취하한 사실은 이를 뒷받침한다.

- ④ 원고는 M, H, 주식회사 J, K, O(이하 'M 등'이라 한다)가 원고와 하도급계약을 체결하고 공사대금을 지급받지 못한 하수급인들이고, M 등과 공동으로 이 사건 부동산을 점유하였다고도 주장하나, 원고가 M 등과 하도급 계약을 체결하였거나 M 등이 공사를 시공하였음을 인정할 만한 증거가 없고, 나아가 원고와의 직접적인 관련성을 인정할 만한 사정도 없다. 오히려 M, N, O는 L과 친분관계에 있는 것으로 보이고, H, 주식회사 J, K는 그 실제 존재여부도 불분명한 것으로 보인다.
- ⑤ 원고는 C와 공사계약을 체결한 증거로 일부 공사대금을 지급받은 점, C의 대표이사 L이 공사대금채권을 인정한다는 의사표시를 서면과 구두로 반복한 점, 원고가 유치권신고를 한 점 등을 들고 있으나, 원고의 대표이사였던 T은 원고와 C 사이의 2009. 8. 11.자 공사도급계약서 작성 이후인 2010. 1. 18.까지 C의 이사로 재직한 점, 원고가 C로부터 돈을 지급받은 시기는 2009. 8. 11.자 공사도급계약이 체결되기 전인 2008. 11. 10.부터 2009. 2. 12.까지이고, 그 무렵 원고는 C로부터 서울 영등포구 X, Y소재 빌라에 관하여 창호, 유리공사 등을 도급받았는데, 위 돈은 위 공사와 관련한 대금인 것으로 보이므로, 위 돈 지급내역 등만으로는 원고와 C의 2009. 8. 11.자 계약의 존재와 이에 따른 원고의 시공사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

2. 예비적 반소청구에 관한 판단

가. 피고의 주장

원고의 본소청구가 인용될 경우, 원고는 이 사건 부동산의 소유자인 피고에게 위부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

예비적 반소는 본소청구가 인용될 것을 조건으로 심판을 구하는 것으로서 본소청구를 배척한 이상 예비적 반소는 심판대상이 될 수 없는 것인바(대법원 2006. 6. 29. 선고 2006다19061, 19078 판결 참조), 위와 같이 원고의 본소를 받아들이지 아니하므로, 피고의 예비적 반소청구에 대하여는 판단하지 아니한다. 또한 예비적 반소는 본소청구 기각판결이 확정되면 해제조건의 성취로 인하여 소송의 계속은 소급적으로 소멸하는 것으로서 소송이 재판에 의하지 않고 끝난 경우에 해당하므로

법원은 본안재판에 서 반소비용에 관하여 판단할 필요가 없다(대법원 2018. 4. 6.자 2017마6406 결정).

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 기각한다.

재판장 판사 김순열, 판사 김길호, 판사 정우성

별지1

부동산 목록

1. 경기도 안양시 만안구 대 99.9㎡
2. 경기도 안양시 만안구 대 168.9㎡
3. 경기도 안양시 만안구 대 117.8㎡
4. 경기도 안양시 만안구 , , , ,
- 위 지상
철근콘크리트조 슬라브지붕 8층 의료시설
1층 308.61㎡ 2층 308.61㎡ 3층 284.18㎡
4층 284.18㎡ 5층 284.18㎡ 6층 112.18㎡
지층 151.50㎡ 지층 150.15㎡
5. 경기도 안양시 만안구 대 562.9㎡
- 위 지상
철근콘크리트조 및 연와조 슬라브지붕 3층 여인숙
1층 164.67㎡ 2층 164.67㎡ 3층 102.45㎡ 지층(보일러실) 164.67㎡
내역 1층, 2층 : 철근콘크리트조, 2층 : 연와조, 끝.

별지2

통 보 서

수 신 : 주식회사
 서울시 강남구 빌딩 15층 사업2부
 발 신 : 주식회사 주식회사
 경기도 부천시소사구

제 목 : 부동산 공매 관련 유치권 신고

1. 귀사의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 당사는 귀사가 공매를 진행하려는 인양시
 구 병원 현장에 아래와 같이 공사 계약하고 공사를 진행한 업체인데, 공
 사대금을 받지 못한 상태에서 공매가 진행된다 하기에 피해를 최소화 하기
 위하여 유치권 신고 통보서를 발송하오니 공사대금 회수에 협조하여 주시
 기를 부탁드립니다.

아 래

1. 계약 금액 : 칠억사천만원정(W740,000,000원)
2. 기 수령 금액 : 일억이천만원정(W120,000,000원)
3. 미 완공부분공제 : 일억삼천만원정(W130,000,000원)
4. 회수예정액(유치권신고금액) : 사억구천만원정(W490,000,000원)

붙 임 : 표준도급계약서 사본 -----1부, "끝"

주식회사

1) 2008. 11. 10. 4,400만 원, 2008. 11. 24. 800만 원, 2008. 11. 25. 1,000만 원, 2008. 12.
 22. 1,100만 원, 2009. 1. 8. 510만원, 2009. 1. 23. 1,000만 원, 2009. 2. 12. 1,521만 2,000원

