

수원지방법원 2019. 6. 13 선고 2017가합24840(본소), 2018가합22735(반소) 판결 [점유회수의
소 · 건물명도(인도)]

전 문

원고(반소피고) 1. A 주식회사

2. B

3. C 주식회사

4. 주식회사 D

원고들 소송대리인 법무법인 사명

담당변호사 홍종갑

원고들 소송복대리인 변호사 박형준

피고(반소원고) 주식회사 E

소송대리인 법무법인 파랑

담당변호사 조상호

변론 종결 2019. 5. 9.

판결 선고 2019. 6. 13.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)들에게 별지 1 목록 기재 부동산 중 별지 2 도면표시 1, 2, 3, 4,

5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 2,856㎡, 별지 3 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 18을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 1,360㎡를 각 인도하라.

2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.

3. 소송비용은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)가 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소: 주문 제1항과 같다.

예비적 반소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라고 한다)들은 피고(반소원고, 이하 '피고'라고 한다)에게 별지 1 목록 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 2,856㎡, 별지 3 도면표시 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 18을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 1,360㎡를 각 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 F(이하 'F'라 한다)는 용인시 처인구 G 및 H 소재 I골프장(이하 '이 사건 골프장'이라 한다)을 소유 및 운영하는 회사이고, 주식회사 J(이하 'J'라 한다)는 F와 이 사건 골프장에 전동카트를 도입하여 운영하는 사업을 공동으로 시행하기로 하고 공동사업계약을 체결하였다.

나. J는 2015. 4. 28. 주식회사 K(이하 'K'라 한다)과 이 사건 골프장 내 카트고 밀주차장 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)에 관한 도급계약을 체결하였다. K는 원고 A 주식회사(이하

'원고 A'이라 한다)에 철골 및 테크공사를, 원고 B이 운영하는 L에 철근콘크리트 공사를, 원고 C 주식회사(이하 '원고 C'이라 한다)에 기계소방공사를, 원고 주식회사 D(이하 '원고 D'라 한다)에 전기공사를, 주식회사 M(이하 'M'이라 한다)에가설재공사를, 주식회사 N(이하 'N'이라 한다)에 콘크리트 공사를 각 하도급을 주었고 2015. 5.경부터 이 사건 공사를 시공하였다.

다. F는 2016. 2. 1. 수원지방법원 2016회합10003호로 회생절차 개시신청을 하여 2016. 3. 7. 회생절차 개시결정을 받았다. 이에 위 나.항 기재 하도급업체들은 2016. 1.경부터 이 사건 공사 진행을 중단하고 이 사건 공사가 진행되는 별지 1 목록 기재 부동산 중 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 2,856㎡, 별지 3 도면 표시 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 18을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 1,360㎡(이하 '이 사건 공사현장'이라고 한다)에 컨테이너를 설치하고 현수막을 게시하는 등의 방법으로 이 사건 공사현장을 점유하여 왔다.

라. 회생절차 계속 중 F의 관리인은 회생법원의 허가를 받아 2016. 7. 1. F와 J 등사이의 공동사업계약을 해지하였다. 위 회생절차에서 2017. 6. 14. 변제계획인가결정이 내려졌는데, K는 2016. 10.경, 원고들은 2016. 11.경 각각 회생담보권으로 유치권 신고를 하였으나 위 유치권들은 회생담보권자 목록에 포함되지 않았다.

마. F는 2017. 7. 21.경 회생절차가 종결되었고, 그 무렵 F를 인수한 O 주식회사는 이 사건 공사를 속행하기 위해 피고와 도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다.

바. 피고는 이 사건 도급계약에 따라 이 사건 공사를 진행하였고, 현재 이 사건 공사현장을 점유하고 있다. 1)

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 7, 15호증, 을 제1호증의 각 기재, 이 법원의 O주식회사에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고들

원고들은 2016. 1. 4.경부터 이 사건 공사현장을 점유하면서 유치권을 행사해왔는데, 피고가 2017. 8. 24. 위력으로 이를 침탈하였다. 따라서 피고는 원고들에게 민법제204조에 기하여 이 사건 점유 부분을 인도할 의무가 있다.

2) 피고

가) 원고들은 이 사건 공사현장에 대한 현실적인 점유를 하지 않았다.

나) F의 회생절차 개시로 이 사건 공사현장에 대한 관리처분권은 관리인에게 이전하여 즉시 압류와 같은 재산동결효과가 발생하게 된다. 그런데 원고들이 회생절차개시 전부터 이 사건 현장에 대한 점유를 개시했다는 증거가 없으므로 원고들의 점유는 부적법하다.

다) 피고는 당시 이 사건 현장에 자신들 소유의 컨테이너를 설치하여 실질적으로 이를 점유하며 유치권을 행사하였던 M, N과 점유 승계에 대해 합의하고 이 사건공사현장을 평온하게 인도받았을 뿐이므로 피고는 이 사건 공사현장을 침탈하지 않았다. 설령 점유 침탈이 이루어졌다고 하더라도 이는 M의 P에 의해 이루어진 것일 뿐피고와는 무관하다.

나. 판단

1) 원고들이 이 사건 공사현장을 점유하고 있었는지에 대한 판단

가) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다[대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다7427(본소), 2012다7434(반소) 판결 등 참조]. 점유회수의 소에 있어서의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

나) 갑 제2, 4, 5, 6, 12, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉1 원고들과 M, N은 2016.

1.경부터 이 사건 공사를 중단한 채 K에 대한 각 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 공사현장에 관하여 유치권을 행사하여 왔는데,2017. 3. 1.경부터는 공동으로 Q을 관리인으로 선임하여 이 사건 공사현장을 점유하며관리하여 왔고, 원고들은 2017. 8.경까지도 Q에게 임금을

지급한 점, ② 원고들은 2017. 8. 3. 피고 직원인 R이 이 사건 공사현장에 무단으로 컨테이너를 반입하는 등으로 원고들의 업무를 방해했다는 취지로 위 R을 수사기관에 고소하기도 한 점, ③ 위일시 무렵 이 사건 공사현장에는 유치권 행사의 취지와 원고들의 이름이 기재된 현수막이 게재되어 있었던 점, ④ Q 작성 사실확인서(갑 제2호증)와 당일 현장에서 녹취된녹취록(갑 제6호증)에 따르면, 2017. 8. 24.에도 Q은 이 사건 공사현장을 점유하며 관리하고 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 원고들은 이 사건 현장을 침탈당하였다고 주장하는 2016. 8. 24. 당시 이 사건 현장을 점유하고 있었다고 봄이 상당하다.

2) 피고의 점유 침탈 유무에 대한 판단

가) 민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다."고 규정하고 있다. 여기서 '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). 점유회수청구권은 침탈자의 선의의 특별승계인에 대하여는 행사하지 못하나 악의의 특별승계인에 대하여는 행사할 수 있다(민법 제204조 제2항).

나) 살피건대, 앞서 든 증거의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고들은 2016. 8. 24.경 Q을 통해 M, N과 함께 이 사건 공사현장을 점유하고 있었는데, Q이 잠시 이 사건 공사현장을 비운 사이 M와 N이 일방적으로 이 사건 공사현장 내 설치된울타리를 자물통으로 잠가 원고들 및 Q의 진입을 막았고, 피고 직원인 R은 이 과정에 직접 참여하고 출입문 봉쇄를 지시한 사실을 인정할 수 있다. 따라서 피고는 이 사건공사현장의 공동점유자인 원고들의 의사에 반하여 이 사건 공사현장의 사실적 지배를 빼앗아 이를 침탈하였다고 봄이 상당하다.

설령 이 사건 공사현장의 침탈행위가 M의 R에 의해 이루어졌고 피고는 단지 M 등으로부터 점유를 인도받았다고 보더라도, 앞서 든 증거에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 R은 원고들의 의사에 반하여 이 사건공사현장에 대한 원고들의 진입을 막았으므로 이는 침탈이라고 보아야 하는데, 피고와 F 사이의 공사계약서 계약 특약 사항 제1항은 '공사 장소에 유치권이 존재한다고 일방적으로 주장하면서 유치권을 행사하고 있는 업체에 대하여 피고의 책임으로 이를 해결하고...'라고 기재되어 있고, 당시 이 사건 공사현장의 현수막에는 원고들의 이름이

기재되어 있었으며 피고 직원 R은 그 무렵 이 사건 공사현장에 있었으므로 그 적법 유무를 불문하고 원고들이 이 사건 공사현장을 점유하고 있는 사실은 알고 있었을 것인점, 피고는 이 사건 도급계약 체결 이후 이 사건 공사현장을 인도받기 위해 M, N과는 유치권 포기에 관하여 합의를 하였으나 원고들과는 합의를 하지 못한 점 등을 고려하면, 피고는 악의의 특별승계인이라고 봄이 타당하다.

3) 소결

따라서 피고는 원고들에게 이 사건 공사현장을 인도할 의무가 있다.

3. 예비적 반소청구에 대한 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 피고

피고는 이 사건 공사현장의 소유자인 F로부터 이 사건 공사를 수급하여 공사 기간 일시사용을 허락받았다. 따라서 원고들은 이 사건 공사수급권에 파생하는 이 사건공사현장의 일시 점유·사용권이라는 본권을 가진 피고에게 이 사건 공사현장을 인도할 의무가 있거나 또는 F의 소유권에 기한 방해배제청구권을 대위행사하는 피고에게 이 사건 공사현장을 인도할 의무가 있다.

2) 원고들

가) 피고가 이 사건 공사현장의 점유를 F에 넘겨주었으므로 피고는 이 사건 공사현장에 대한 일시 점유·사용권에 기해 이 사건 공사현장의 인도를 청구할 법적 원인이 없다.

나) 피고는 선택적으로 F를 대위하여 이 사건 공사현장의 인도를 구하나, 피고의 F에 대한 피보전권리가 존재하지 않는다.

다) 원고들은 F의 회생절차 개시 전부터 이 사건 공사현장을 점유하며 유치권을 행사하여 왔고 위 회생절차에서 각자의 공사대금채권을 회생담보권으로 하여 유치권신고를 하였음에도 어떠한 통지를 받지 못한 채 회생인가결정이 내려졌으므로 채무자회생 및 파산에 관한 법률 제141조에 의하여 원고들의 유치권은 존속한다.

나. 판단

1) 이 사건 공사수급권상 파생하는 일시 점유 · 사용권에 기한 청구에 대한 판단피고에게 이 사건 공사수급권에 의해 이 사건 공사현장에 대한 일시 점유 · 사용권이 발생한다고 하더라도 이는 채권에 불과하여 이를 기초로 아무런 채권관계가 없는 원고에게 이 사건 공사현장의 인도를 구하는 것은 허용되지 않는다. 또한 피고의 위주장이 점유권에 기해 원고들에 대하여 점유회수를 구하는 취지라고 보더라도 원고들이 이를 침탈한 것이 아니므로 결국 이 부분 피고의 주장은 이유 없다.

2) 채권자 대위권에 기한 청구에 대한 판단

가) 살피건대, 원고들은 2016. 11.경 자신들의 공사대금채권을 회생담보권으로 하여 유치권 신고를 하였으나 그 유치권이 F의 회생절차에서 회생담보권자 목록에 포함되지 않은 사실은 앞서 본 바와 같다.

나) 그러나, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라고 한다)제251조는 "회생계획인가의 결정이 있는 때에는 회생계획이나 이 법의 규정에 의하여 인정된 권리를 제외하고는 채무자는 모든 회생채권과 회생담보권에 관하여 그 책임을 면한다."라고 규정하고 있는데, 여기서 말하는 면책이란 채무 자체는 존속하지만 회사에 대하여 이행을 강제할 수 없다는 의미이므로(대법원 2001. 7. 24. 선고 2001다3122판결, 대법원 2005. 4. 29. 선고 2003다20299, 20305 판결, 대법원 2015. 11. 12. 선고2013다2149702) 판결 등 참조), 설령 원고들이 유치권이나 공사대금채권이 F의 회생절차에서 회생담보권자 목록에 포함되지 않은 채 회생계획인가가 결정되었다고 하더라도 원고들은 그 이행을 강제할 수 없을 뿐 유치권 및 공사대금채권 자체는 그대로 존속한 다고 봄이 타당하다. 그런데 원고들이 2016. 1.경부터 K에 대한 각 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 공사현장을 점유하며 유치권을 행사하여온 사실, 피고가 2017. 8. 24.경 이 사건 공사현장에 대한 점유를 침탈하여 피고는 원고들에게 이 사건공사현장을 인도할 의무가 있는 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고들이 이 사건 공사현장의 점유를 회복하면 점유를 상실하지 않았던 것으로 되어 유치권이 되살아나게 되므로(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다72189 판결 등 참조), 결국 원고들이 이 사건 공사현장에 대한 점유를 회복하게 되면 원고들의 이 사건 공사현장에 대한 점유는 유치권에 기한 것으로 정당하다고 봄이 상당하다.

3) 소결

따라서 원고들은 이 사건 공사현장을 점유할 정당한 권원이 있으므로 피고의 이 사건 공사현장에 대한 인도청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고들의 본소청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소청구는 이유없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안승호, 판사 서희경, 판사 김성인

별지 1

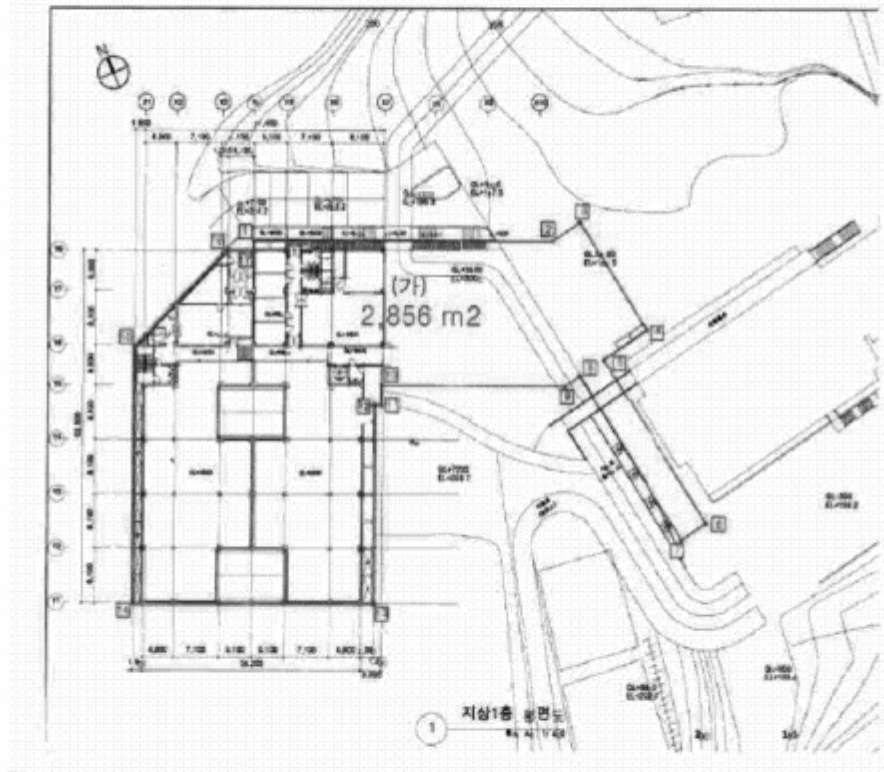
부동산의 표시

경기도 용인시 처인구 H

별지 2

도면의 표시

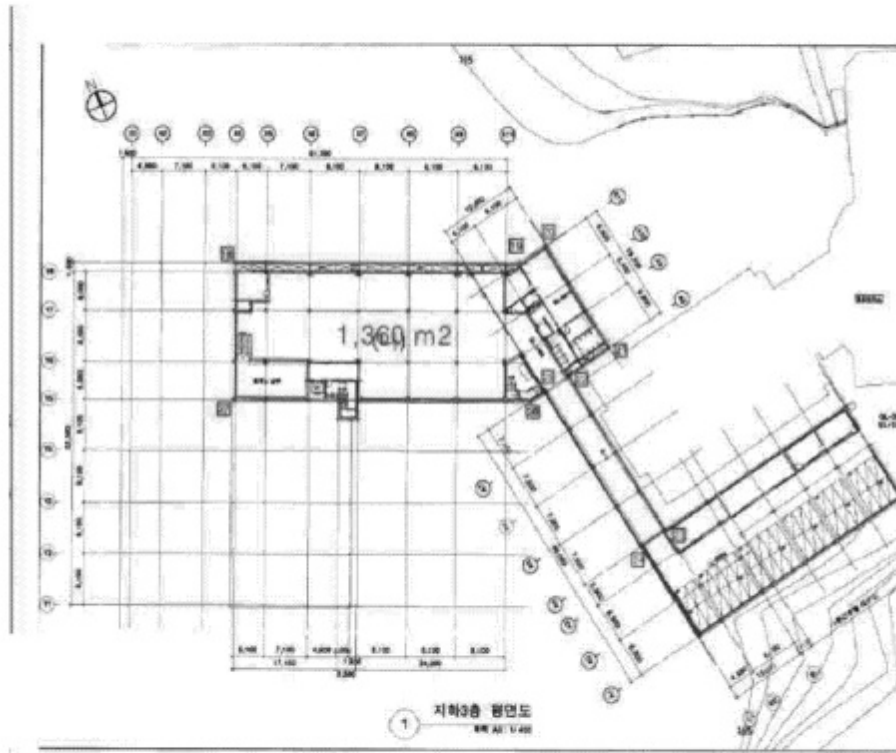
1. 용인시 처인구 지상1층 중 아래 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 1을 순차로 연결한 선내 (가)부분 2,856㎡



별지 3

도면의 표시

1. 용인시 치인구 지하3층 중 아래 도면 표시
18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,18을 순차로 연결한 선내 (나)부분 1,360㎡



1) 원고는 피고를 상대로 이 사건 공사현장에 관한 점유이전금지처분을 받은 것으로 보인다.

2) 채무자에 대하여 회생절차가 개시된 경우에 회생채권자가 자신의 구상권을 회생채권으로

신고하지 아니하여 채무자가 채무자회생 및 파산에 관한 법률(이하 '채무자회생법'이라 한다)

제251조 본문에 따라 그 구상권에 관하여 책임을 면한다 하더라도 회생채권자가 채무자에 대하여

이행을 강제할 수 없을 뿐 구상권 자체는 그대로 존속한다고 봄이 타당하므로, 회생채권자가 민법

제481조, 제482조 제1항의 규정에 의한 변제자대위에 의하여 채권자를 대위하여 채권자의 채권 및

그 담보에 관한 권리를 행사하는 데에는 영향이 없다 할 것이다.