

울산지방법원 2015. 5. 6 선고 2014가단61509(본소), 2014가단65976(반소) 판결

[유치권부존재확인 · 점유회수청구의 반소]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) B

변론 종결 2015. 4. 1.

판결 선고 2015. 5. 6.

주 문

1. 원고(반소피고)와 피고(반소원고) 사이에 별지 목록 기재 각 부동산에 관한 100,000,000원의 공사대금 채권을 피담보채권으로 하는 피고(반소원고)의 유치권은 존재하지 않음을 확인한다.
2. 피고(반소원고)의 반소청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항과 같다.

반소 : 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)는 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 건물을 '이 사건 공장'이라 하며, 이하

토지를 '이 사건 부지'라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 소외 C의 채권자인 울산행복신용협동조합(이하 '울산신협'이라 한다)과 신용협동조합중앙회(이하 '신협중앙회'라 한다)는 300,000,000원의 채권이 있다며 울산지방법원2010카단1323호로 C 소유의 이 사건 공장과 부지에 관하여 부동산가압류 신청을 하였고, 위 법원은 2010. 3. 16.

부동산가압류결정(이하 '이 사건 가압류결정'이라 한다)을하여, 다음 날 가압류등기가 마쳐졌다.

나. 울산신협과 신협중앙회는 울산지방법원 D로 이 사건 공장과 부지에 관하여 강제경매신청을 하여, 위 법원은 2014. 1. 20. 경매개시결정(이하 '이 사건 경매'라 한다)을하여, 같은 날 경매개시결정 등기가 마쳐졌다.

다. 원고는 이 사건 경매에 참가하여 2014. 8. 1. 위 법원으로부터 최고가 매수인으로 매각허가를 받아, 2014. 8. 21. 매각대금을 모두 완납하여 이 사건 공장과 그 부지의 소유권을 취득하였다.

라. 피고는 2000. 2. 1. C와 사이에, 피고가 공사대금 100,000,000원에 이 사건 공장신축하여주고, 위 공사대금을 임대차보증금으로 하여 이 사건 공장 중 40평을 10년간무상으로 임차받고, 임대차 종료 후 공사대금을 받기로 하는 약정(이하 '이 사건 약정'이라 한다)을 체결한 뒤, 2000. 8. 20.경 이 사건 공장 신축을 마치고 C와 임대차계약을 체결하였는데, 그 후 10년이 경과하였음에도 C로부터 공사대금 100,000,000원을 받지 못하고 있다며, 2014. 5. 21. 집행법원에 유치권신고를 하였다.

[인정 근거] 다툼이 없는 사실, 갑 1호증의 1 내지 갑 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는 피고 주장의 공사대금 채권은 그 시효가 완성되어 소멸하였거나, 임대차보증금으로 변경되어

소멸하였으므로 피고 주장의 유치권의 피보전채권이 존재하지 않거나, 피고의 이 사건 공장과 부지에 대한 점유가 인정되지 않으므로 피고 주장의 유치권은 성립하지 않는다고 주장한다.

이에 대하여 피고는 이 사건 약정에 따라, 피고가 이 사건 공장과 부지를 점유하면서 기계와 장비를 제작하던 중, 2009년경 이 사건 공장에 피고 소유의 각종 공구와 3D 프린터 개발 장비를 둔 채로 다른 곳에 공장을 구하여 옮겨갔으나, C로부터 공사대금을 받지 못해 합의하고 임대 기간을 연장하였다.

이후 피고는 이 사건 경매절차 진행 중인 2014. 9. 5. 피고의 점유를 명백하게 하기 위해 이 사건 공장에 컨테이너를 가져다 놓고, 이 사건 공장 입구에 유치권 행사를 알리는 경고문을 부착하는 등으로 피고가 이 사건 공장과 부지를 계속하여 점유하고 있으므로 피고의 유치권이 인정된다고 반박한다.

나. 판단

민법상 유치권 성립의 요건이 되는 물건에 대한 점유라고 함은 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하는 것으로서, 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만, 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계가 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 할 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 대법원 2003. 7. 25. 선고 2002다34543 판결등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, ① 피고의 주장에 의하더라도 피고가 공장을 옮겼다는 2009년 이후 피고가 타인의 출입을 통제하거나 피고의 점유사실을 공시하는 표식(공고문 또는 플래카드)을 하지 않아서 피고가 이 사건 건물과 부지에 관한 타인의 지배를 배제하고 사실적으로 지배하고 있다는 점을 인정하기 어려운 점, ② 피고가 2009년 이후 C를 통하여 이 사건 공장과 부지를 간접 점유하였다고 볼 여지가 있으나, 직접점유자가 채무자인 경우에는 유치권의 요건으로서의 점유에 해당하지 않는 점(대법원 2008. 4. 11. 선고 2007다27236 판결 참조), ③ 이

사건 경매당시 집행관이 2014. 1. 28. 이 사건 공장과 부지의 현황을 조사하여 작성한 부동산현황조사보고서에 의하면 전입세대가 없고, C가 전부 점유하고 있는 것으로 조사되었고, 2014. 2. 3. ~ 2014. 2. 4. 이 사건 공장과 부지의 현황을 조사하여 작성된 감정평가서에도 임차관계가 미상으로 기재되어 있는 점 등에 비추어 볼 때, 을 9호증의 기재와 피고가 주장하는 이 사건 공장에 피고 소유의 각종 공구와 3D 프린터 개발 장비를 두었다는 사정만으로는 피고가 2009년 이후에도 이 사건 공장과 부지를 점유했다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나아가 피고가 2014. 9. 5. 이 사건 공장에 컨테이너를 가져다 놓음으로써 피고가 점유를 회복하였는지를 본다.

채무자 소유의 건물 등 부동산에 강제경매개시결정의 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 제92조 제1항, 제83조 제4항에 따른 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다 할 것이다(대법원 2005.8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대 갑 6호증의 1 내지 3의 각 영상에다, 을 7호증, 을 8호증의 1 내지 3의 각 영상에 의하면, 피고가 2014. 9. 5. 무렵 이 사건 공장에 컨테이너를 가져다 놓은 사실이 인정되기는 하나, 한편 이 사건 가압류결정과 이 사건 경매개시결정 등기가 피고가 이 사건 공장에 컨테이너를 가져다 놓은 시점보다 앞서는 것은 앞서 인정 한 바와 같으므로, 이 사건 가압류결정과 이 사건 경매개시결정에 반하는 피고의 점유 회복을 인정할 수 없다.

따라서 피고 주장의 공사대금채권에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이 사건 공장과 부지에 관한 피고의 유치권이 존재하지 않는다 할 것이고, 피고가 여전히 유치권이 있다고 주장하면서 이를 다투고 있으므로 그 부존재를 확인할 법률상 이익이 있다.

3. 반소청구에 대한 판단

피고는, 원고가 유치권자인 피고의 이 사건 공장과 부지에 대한 점유를 불법으로 침탈하였으므로 이

사건 공장을 피고에게 인도하여야 한다고 주장한다.

살피건대, 피고의 이 사건 공장과 부지에 관한 점유가 인정되지 않아 유치권이 존재하지 아니함은 위 2항에서 살핀 바와 같으므로, 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소 청구는 이유 있어 이를 인용하고, 피고의 반소 청구는 이유없어 이를 기각한다.

판사 정재익

[별지]

부동산의 표시

1. 울산광역시 남구

공장용지 392㎡

2. 울산광역시 남구

[도로명주소] 울산광역시 남구

위 지상

철골조 샌드위치판넬지붕 2층 공장

1층 300.60㎡

2층 40.80㎡. 합,