

의정부지방법원 2023. 4. 11 선고 2021가단206(본소), 2022가단109964(반소) 판결

[점유회수 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 윤세영

소송복대리인 변호사 김지민

피고(반소원고) 농업회사법인 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 주원(담당변호사 권용범)

소송복대리인 변호사 김수현

변 론 종 결 2023. 3. 14.

판 결 선 고 2023. 4. 11.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 소송비용 중 본소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 ‘피고’)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’)에게 별지 부동산의 표시 기재

부동산(이하 '사건 호실'1))을 인도하라.

예비적 반소: 원고는 피고에게 사건 호실을 인도하라.

이 유

1. 다툼 없는 사실

가. 피고는 2020. 5. 26. 의정부지방법원 C 부동산임의경매 절차에서 사건 호실을 포함하여, 포천시 D리(이하 'D리') E, F, G, H, I, J 토지와, K 하천, I 토지 지상에 있는 L동호 2층 다가구주택(이하 'L동호'), M동호 2층 다가구주택(이하 'M동호')을 매수하여 소유권을 취득하였다(피고가 매수한 토지, 하천 건물을 통틀어 이하 '경매 부동산').

나. 피고는 2020. 6. 3. 경매 부동산에 관한 소유권이전등기를 마치고, 2020. 7. 21. 원고에 대한 인도명령(의정부지방법원 N)을 받아 2020. 9. 22. 집행을 마쳤다.

2. 판단

가. 원고의 점유 여부

1) 임의경매절차에서 작성된 부동산의 현황 및 점유관계 조사서(을 제10호증), 매각물건 명세서(을 제12호증)에 원고가 점유자로 기재되어 있는 사실, 원고는 2015. 11. 16. 사건 호실로 주민등록을 이전한 사실[갑 제5, 6호증. 주소가 포천시 O으로 기재되어 있는데, M동호의 도로명주소인 포천시 P(을 제14호증의2)의 오기로 보인다]은 인정된다.

2) 그러나 갑 제8, 17호증, 제23호증의4(갑 제27호증, 제28호증의1, 3이 포함되어 있다), 제31, 32, 35, 42호증, 을 제4호증, 제7호증의1, 2, 제11호증, 제17호증의1 내지 14의 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 사실 및 사정에 비추어 보면, 1)항의 인정사실과, 그 밖에 원고가 점유의 증명을 위하여 제출한 증거[앞서 든 증거 외에 갑 제12호증의1(갑 제24호증의1과 같다) 내지 4(갑 제24호증의2와 같다), 제13호증의1, 제19, 26호증, 제28호증의2. 모두 진술을

기재한 서면이다]만으로 원고가 사건 호실을 점유하고 있었음을 인정하기 부족하다(갑 제38호증, 제39호증의1, 2는 사건 호실의 점유에 대한 증거가 아니다).

① 인도명령 집행 당시 M동호 1층(경매 부동산의 전 소유자 Q의 아버지 R와 R의 배우자 S이 거주하였다)에는 TV, 침구, 식탁, 가재도구 등이 있어 생활흔적이 있는 반면, 사건 호실인 2층에는 책상, 의자 등이 산재하여 있을 뿐 생활흔적이 없었다.

② 임의경매 및 배당과정에서 원고에 대한 송달서류는 모두 S이 수령하였고, 원고가 수령한 적이 없으며, 인도명령 집행 당시에도 원고는 사건 호실에 없었다[원고는 의정부지방법원 2019가단9033 사건에 출석하게 되어 인도집행 당시 사건 호실에 없었다고 주장하는데, 위 사건의 변론기일 일시는 2020. 9. 22. 11:35이고(기일이 연기되었다), 원고에 대한 인도집행은 같은 13:20에 시작되어 14:30에 종료하였으므로, 위 사건의 출석은 인도집행 당시 사건 호실에 있지 않았던 이유가 되지 못한다].

③ 원고는 2018. 2. 10. Q로부터 사건 호실 내에 이미 비치된 가전제품, 살림도구, 기타 시설을 양수하여 점유·사용하였다고 주장한다(2022. 6. 17.자 준비서면 6면). Q가 작성한 2018. 2. 10.자 사용승낙서는 ‘H 외 6필지의 토지와 L동호, M동호 등 건물에 대한 사용을 승낙한다’는 취지이고, R, S이 작성한 2018. 8. 31.자 각서(갑 제28호증의3)에는 ‘본 건물(M동호를 의미하는 것으로 보인다)에서 추석 후 비우기로 합니다.’라는 내용이 있어, 원고가 2018. 2. 10.경 가전제품 등을 인수하였다고 보기 어렵다[R, S이 작성한 2018. 2. 8.자 각서(갑 제31호증)에는 ‘모든 집기 및 설치물을 T의 대출이자 미납금액 금 이천만원을 대납하여 상환하는 조건으로 양도하기로 한다’는 기재가 있으나, 2018. 8. 31.자 각서의 내용에 비추어, 그 무렵 집기 등이 양도되었다고 할 수 없다]. R, S은 각서 작성 이후에도 인도명령 집행 당시인 2020. 9. 22.경까지 M동호 1층에서 거주하였으며, 인도명령 집행 당시의 보관목록(갑 제35호증)에 기재된 필수 생활용품(냉장고, 전기밥솥 2개 등)은 모두 M동호 1층에 있었다.

④ 원고는 자신이 전기요금을 납부하였다고 주장하나, 제출된 한전 계약종합정보 내역(갑 제8, 42호증)에는 계약자가 S으로 기재되어 있고, 전기요금 납부는 U(R, S의 자녀이다. 을 제4호증)의 V은행 계좌에서 자동이체 하는 것으로 기재되어 있다.

3) 원고가 사건 호실을 점유하고 있었다는 사실이 인정되지 않는다.

나. 점유 침탈 여부

설령 원고의 사건 호실 점유가 인정된다고 하더라도, 아래에서 인정하는 사실 및 사정을 종합하여 보면, 원고가 공사대금채권을 담보하기 위하여 사건 호실을 점유하고 있었고(원고는 유치권을 권원으로 하여 사건 호실을 적법하게 점유하고 있었다고 주장한다), 피고가 원고의 점유를 침탈, 즉 위법하게 빼앗았다는 사실을 인정할 수 없다.

① 원고는 E 토지 등 6필지의 토목공사를 하였다고 주장하는데, 점유회수의 대상인 사건 호실은 토목공사의 대상이 아니므로, 토목공사 사실이 인정된다고 하더라도 원고는 사건 호실에 관한 유치권을 취득할 수 없다. 원고는 사건 호실을 점유함으로써 부지를 점유하고 있다는 주장도 하는데(2022. 12. 19.자 준비서면 3면), 부지의 점유자는 건물의 소유자이므로, 원고의 주장은 법률적인 근거가 없다(원고의 소송대리인은 위 서면에, 건물소유자에게 대지사용권이 없는 경우에는 건물점유자가 건물소유자와 별개로 대지를 점유한다고 기재하였는데, 건물소유자인 Q는 부지도 소유하고 있었다). 한편 선행저당권이 설정되어 있는 상태에서 상사유치권이 성립한 경우 임의경매절차에서 매수인에 대한 관계에서는 상사유치권으로 대항할 수 없으므로(대법원 2013. 2. 28. 선고 2010다57350), 설령 원고가 상사유치권 주장을 하는 것으로 보더라도 피고에게 대항할 수 있는 사유가 아니다(M동호에는 2009. 6. 23. 임의경매신청인인 T조합의 근저당권이 설정되었다). 원고가 토목공사(2014. 3. 28.자 계약, 공사대금 203,777,000원)를 하였음을 증명하기 위하여 제출한 증거는 추후에 작성하는 것이 가능한 계약서, 확인서 등과 누가 공사를 하였는지 알 수 없는 공사 이후의 사진 등에 불과하고, 원고가 공사비용을 지출하였다는 증거는 없으며, 공사를 수행하였음을 알 수 있는 객관적인 증거는 제출되지 않은 점, 원고의 사업자등록증(갑 제3호증)의 기재에 의하면, 사업종목은 건당 5천만 원 미만의 토목공사로, 원고가 주장하는 공사대금이 사업자등록증에 기재된 사업종목의 범위를 벗어나 있는 점, 원고가 임의경매 과정에서 유치권신고를 하지 않은 점 등을 종합하여 보면, 원고가 E 토지 등의 토목공사를 하였다는 사실도 인정하기 어렵다.

② 원고가 사건 호실이 포함된 M동호 보일러 등의 공사에 관한 증거로 제출한 갑

제25호증의2(계약서)는 2021. 10. 18. 처음 제출되었다(원고는 2021. 1. 6. 이 사건 소를 제기하였다. 임의경매 과정에서도 위 서면은 제출된 바 없다). 계약서 중단에 기재된 날짜(2019. 9. 20.)와 하단에 기재된 날짜(2019. 7. 10.)가 다르고, 원고가 계약서에 기재된 공사비용을 지출하였음을 알 수 있는 증거는 없다. 계약서에는 정화조를 수리하였다고 기재되어 있는데, 인도명령 집행 무렵 설치되어 있던 정화조 기포발생기는 2015년에 제조한 제품이었다(을 제16호증). 이러한 사실을 고려하면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 M동호의 수선 공사를 하였다는 사실을 인정할 수 없다. 원고가 사건 호실에 관한 공사로 인하여 발생하였다고 주장하는 유치권의 피담보채권의 존재가 증명되지 않았다.

③ 원고는 원고에 대한 부동산 인도집행조서(갑 제32호증)에 참여자 W의 서명날인이 누락되어 있어(‘서명 불응함’으로 기재되어 있다) 인도집행이 위법하고, 유치권자인 원고를 채무자로 표시하여 한 인도집행은 무효인 인도명령을 집행권원으로 하는 위법, 무효의 집행이므로 피고가 불법적으로 점유를 침탈하였다고 주장한다.

그러나 같은 날 작성된 Q, R에 대한 부동산 인도집행조서(갑 제16, 을 제18호증)에는 W의 서명이 기재되어 있는 점, 증인 W은 ‘피고 측 대리인으로 참석하였고, 피고는 W이 근무하는 X 컨트리클럽의 관계 회사이며, 조서 서명에 불응하지 않았는데 집행 담당자의 단말기 조작 실수로 서명 불응함이라는 기재가 생성된 것 같다’고 진술하였고, W은 피고 측의 대리인으로 집행에 참석하여 서명에 불응할 이유가 없으므로, 진술에 신빙성이 있는 점 등의 사정에 비추어, 참여자 W의 서명날인이 누락되어 있다는 하자는 인도집행을 무효로 돌릴 중대한 하자라고 할 수 없다. 또한 인도집행에 대하여 원고는 집행채무자의 지위에 있으므로 조서에 원고를 채무자로 기재하였다고 하여 집행이 위법한 것은 아니다.

앞서 ①, ②항에서 본 것처럼 원고가 주장하는 유치권의 피담보채권의 존재가 인정되지 않아 원고에게는 유치권이 없으므로, 원고는 인도명령 발령 당시 피고에게 대항할 수 있는 권원으로 사건 호실을 점유하고 있던 것이 아니다. 원고에 대한 인도명령은 적법하고, 인도명령이 부적법함을 전제로 하는 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고의 본소청구는 이유 없으므로 기각한다. 원고의 본소청구가 인용될 것을 조건으로 하는 피고의 반소청구에 대해서는 판단하지 않는다.2)

판사 조종현

별지

1) 원고가 2023. 1. 27.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서에 첨부하여 제출한 별지에는 사건 호실의 면적이 81.87㎡로 기재되어 있으나, 피고의 반소장 기재와 을 제3호증(등기사항전부증명서)의 기재에 의하면, 포천시 I 지상 M동호 2층의 면적은 80.37㎡이다(을 제6호증의2에도 면적이 80.37㎡로 기재되어 있다). 원고는 같은 지상 L동호 2층의 면적을 잘못 기재한 것으로 보인다.

2) 소송비용에 대하여도 판단하지 않는다(대법원 2018. 4. 6.자 2017마6406 결정).