

전주지방법원 정읍지원 2017. 1. 18 선고 2016가합269(본소), 2016가합511(반소) 판결
[점유회수(건물명도)청구의 소 · 유치권부존재확인청구]

전 문

원고(반소피고) A

피고(반소원고) 고든인베스트파워리츠 유한회사

변론 종결 2016. 12. 21.

판결 선고 2017. 1. 18.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
2. 별지 목록 기재 각 부동산에 관하여 원고(반소피고)의 1,509,000,000원의 공사대금채권을 피담보채권으로 하는 유치권은 존재하지 아니함을 확인한다.
3. 소송비용은 본소와 반소를 합하여 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소: 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

반소: 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. B는 소외 주식회사 청호종합건설에게 전북 부안군 C 답 625㎡, D 답 624㎡, E답 625㎡, F 답 625㎡ 등 4필지 지상에 4동의 건물(1)을 신축하는 공사를 도급주었는데, 주식회사 청호종합건설이 부도가 나자, 2013. 4. 12. 원고와 사이에 이 사건 각 건물의 마감공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 공사대금을 1,509,000,000원으로 하여 도급계약을 체결하였다.

나. 원고는 2013. 10. 31. G와 사이에 이 사건 공사 중 수장, 도장, 부대토목, 가구, 타일공사에 관하여 공사대금을 670,000,000원으로 하여 하도급계약을 체결하였다.

다. 그런데 이 사건 1, 2동 건물에 관하여 2013. 11. 14. 전주지방법원 정읍지원

H강제경매개시결정이 이루어졌고, 위 경매절차에서 피고가 이 사건 1, 2동 건물을 매각받아 매각대금을 완납하고 2014. 7. 18. 이 사건 1, 2동 건물에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

라. 한편 이 사건 1, 2동 건물에 관한 위 경매절차에서, 원고는 2014. 1. 19. 이 사건공사에 따른 1,509,000,000원 상당의 공사대금채권을 피보전채권으로 하여, G는 2014.2. 17. 위 하도급공사에 따른 451,178,535원 상당의 공사대금채권을 피보전채권으로 하여 각 유치권신고를 하였다.

마. 그 후 피고는 2016. 1. 5. G와 사이에 이 사건 1, 2동 건물의 마감공사에 관하여 공사대금을 400,000,000원으로 하여 도급계약을 체결하였고, G는 2016. 2. 16. 인부들을 대동하고 이 사건 1, 2동 건물 1층에 설치되어 있던 비계를 철거한 후 마감공사를 진행하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 7, 14호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제6호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 쟁점

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 본소 주장

원고는 B와 도급계약을 체결하고 이 사건 각 건물을 점유하면서 이 사건 공사를 진행하였는데 2013. 11.경 이 사건 건물에 관한 강제경매절차가 개시되자 공사를 중단하고 이 사건 각 건물을 점유하며 유치권을 행사하여 왔다.

그런데 피고가 2016. 2. 16. 이 사건 1, 2동 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였는바, 피고는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 본소에 대한 항변 및 반소 주장

원고는 B와 공사도급계약을 체결한 사실이 없어 피보전채권이 존재하지 아니하고, 2016. 2. 16. 당시 원고가 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있지 않아 유치권을 상실하였으며, 원고가 가사 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있었다 하더라도 원고의 점유는 이 사건 1, 2동 건물에 대한 강제경매개시결정 기입등기 이후에 개시되었으므로, 원고는 피고에게 이 사건 1, 2동 건물에 대한 유치권을 주장할 수 없다.

나. 쟁점

원고가 2016. 2. 16. 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있었는지 여부

3. 판단

가. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 사실상의 지배가 있다고 하려면 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

나. 원고의 점유 여부에 관하여

1) 갑 제6호증의 기재, 갑 제4, 5호증의 각 영상, 증인 I의 증언에 의하면, 원고가 2014. 2. 5.경 이 사건 1, 2동 건물 밖에 설치되어 있던 컨테이너(이하 '이 사건 컨테이너'라 한다)에 CCTV를 설치한 사실, I는 2015. 5. 22.경부터 원고의 지시를 받고 이 사건 컨테이너에서 숙식해온 사실, 2016. 2. 16.경 당시 이 사건 건물 안에는 원고가 구입한 페인트 등 자재가 적치되어 있었던 사실을 인정할 수 있다.

2) 그러나 을 제7호증의 영상, 증인 G, J, I의 각 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해보면, 위 인정사실만으로 원고가 2016. 2. 16.경 당시 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 G가 2016. 2. 16.경 당시 J를 통하여 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있었다고 인정된다.

① 원고 소유의 이 사건 컨테이너는 이 사건 각 건물의 대지로 들어가는 진입로 쪽에 설치되어 있기는 하나, 이 사건 각 건물로의 진입을 통제하는 장치는 별도로 설치되어 있지 않았다.

② 2016. 2. 16.경 당시 이 사건 3, 4동 건물 외벽에는 채권단이 유치권을 행사하고 있다는 취지의 현수막이 붙어있었던 반면, 이 사건 1, 2동 건물 외벽에는 유치권을 행사하고 있다는 취지의 현수막 등이 붙어있지 않았다.

③ 한편 G는 이 사건 공사가 중단된 이후 이 사건 1, 2동 건물의 1층 중앙출입구에 합판으로 문을 만들고 자물쇠를 설치하였으며, J에게 중앙출입구의 자물쇠 열쇠를 관리하게 하였고, J는 위 중앙출입구의 자물쇠를 잠그고 이 사건 1동 건물에서 거주하면서 외부인의 출입을 통제하였다.

④ I는 이 사건 1동 건물 내부에 적치되어 있던 원고의 페인트 등 자재를 관리하기 위하여 J의 허락을 받고 J가 자물쇠를 열어주면 J와 함께 이 사건 1동 건물에 들어간 적이 있을 뿐 이 사건 1, 2동 건물에 대한 특별한 관리·감독을 한 사실이 없고 이 사건 2동 건물에는 들어가 본 사실도 없다.

3) 결국 원고가 2016. 2. 16. 당시 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있었음을 전제로 한 원고의 본소 주장은 이유 없고, 원고가 2016. 2. 16. 당시 이 사건 1, 2동 건물을 점유하고 있지 않았던 이상 원고의 이 사건 1, 2동 건물에 대한 유치권은 상실하여 존재하지 아니하고, 원고가 이를 다투고 있는

이상 피고로서는 그 확인을 구할 이익도있다.

4. 결론

원고의 본소 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 피고의 반소 청구는 이유 있어 인용한다.

재판장 판사 진광철, 판사 임윤한, 판사 김동관

별지

부동산의 표시

1. 전북 부안군 C

철근콘크리트 평슬래브지붕4층 공동주택(다세대주택)

1층 154.99㎡

2층 154.99㎡

3층 154.99㎡

4층 154.99㎡

2. 전북 부안군 D

철근콘크리트 평슬래브지붕4층 공동주택(다세대주택)

1층 154.99㎡

2층 154.99㎡

3층 154.99㎡

4층 154.99㎡

1) 이하 전북 부안군 C 지상에 건축된 별지 목록 제1항 기재 부동산을 '이 사건 2동 건물', D 지상에 건축된 별지목록 제2항 기재 부동산을 '이 사건 1동 건물', E 지상에 건축된 건물을 '이 사건 4동 건물', F 지상에 건축된 건물을 '이 사건 3동 건물'이라 하고, 4동 건물을 통칭할 경우에는 '이 사건 각 건물'이라 한다.