

전주지방법원 2016. 10. 18 선고 2015가단39618(본소), 2016가단17646(반소) 판결

[점유회수 · 부동산인도]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. 보성이엔시 주식회사

3. 유한회사 진성엔지니어링

4. B

피고(반소원고) C

변론 종결 2016. 9. 27.

판결 선고 2016. 10. 18.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 피고(반소원고)에게 이 사건 본소 판결의 집행력 있는 정본에 기초하여 피고(반소원고)로부터 제1항 기재 부동산을 인도받으면, 피고(반소원고)에게 제1항 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송총비용중 본소로 인한 부분은 피고(반소원고)가, 반소로 인한 부분은 원고(반소피고)가 각 부담한다.
4. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항과 같다.

2. 예비적 반소

주문 제2항과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. D은 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 점포'라 한다)의 소유자로서, 2011. 8.경 주식회사 무훈사종합건설(이하 '무훈사종합건설'이라 한다)에게 이 사건 점포를 포함한 E 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 2층 전체에 관한 철거 및 리모델링공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를, 2012. 5.경 원고 B에게 이 사건 공사 중 내부유리, 미장 등 인테리어 마감공사를 각 도급주었다.

나. 무훈사종합건설은 2011. 8. 3. 원고 보성이엔시 주식회사(이하 '원고 보성이엔시'라 한다)에 이 사건 공사 중 철거공사를 73,700,000원에, 2012. 5. 17. 원고 유한회사 진성엔지니어링(이하 '원고 진성엔지니어링'이라 한다)에 이 사건 공사 중 외부창호, 천장, 타일, 바닥공사를 605,000,000원에, 2012. 6. 14. 이 사건 공사 중 '가동 1차 원룸공사'를 476,300,000원에 각 하도급 주었는데, 원고 진성엔지니어링은 원고 A에게 2012. 5. 16.경 위 외부창호 등의 공사를 390,500,000원에, 2012. 6. 14. 위 가동 1차 원룸공사를 385,000,000원에 각 하도급 주었다.

다. 주식회사 전북은행은 전주지방법원에 이 사건 점포를 포함한 이 사건 건물 2층에 있는 여러 점포에 관하여 2011. 4. 15. 설정한 근저당권에 기하여 임의경매(이하 '이 사건 임의경매'라 한다)개시신청을 하였고, 전주지방법원은 2013. 6. 4. F로 임의경매개시결정을 하여, 같은 날 이 사건 점포의 등기부에 임의경매개시결정이 기입되었다.

라. 위와 같이 이 사건 임의경매신청이 개시되자 원고 A는 2013. 8. 16., 원고 B은 같은 달 19. 원고 진성엔지니어링은 같은 해 9. 9., 원고 보성이엔시는 같은 해 10. 16. 경매법원에 각 유치권신고를 하였고, 원고들 공동으로 경비원을 고용하여 이 사건 상가를 점유, 관리하며 출입을 통제함과 아울러 자신들이 유치권자임을 알리는 현수막 등을 설치하였고, 이와 같은 원고들의 권리행사는 피고들이 아래와 같이 이 사건 점포의 소유권을 취득할 때까지 계속되었다.

마. 한편 피고는 이 사건 임의경매절차에서 2015. 8. 21. 이 사건 점포를 낙찰받아 매각대금을 지급한 후 다음날인 2015. 8. 22. 원고들이 고용한 경비원의 저지에도 불구하고 이 사건 점포의 외벽 중 일부분을 철거하고, 그 자리에 철제 방화문을 설치하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 9, 12호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 관련법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항). 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이다. 그리고 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조). 또한 점유자의 의사에 반하여 불법으로 그 점유를 자기에게 옮긴 자는 점유를 침탈한 자에 해당하며 점유물에 대하여 침탈자가 소유권 기타의 본권을 가지고 있거나 점유자가 점유할 법률상 정당한 권리를 가지지 않은 사실은 점유의 침탈자에 대한 점유회수의 청구권에 아무런 영향이 없다(대법원 1962. 1. 25. 선고 4294민상793 판결, 대법원 1965. 3. 30. 선고 64다1556 판결 등 참조).

나. 판단

위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위에서 인정한 사실관계에 의하면, 원고들은 2015. 8. 22. 당시 유치권자임을 주장하면서 이 사건 점포를 점유하고 있었다고 봄이 상당하고, 피고가 같은 날 원고들이 고용한 경비원의 제지를 만류하고 이 사건 상가에 방화문 등을 설치한 것은 원고들의 점유를 침탈한 행위라 할 것이므로, 본권의 유무에 상관없이 원고들은 민법 제204조 제1항에 따라 피고에 대하여 점유회수를 청구할 수 있다고 할 것이어서, 피고는 원고들에게 이 사건 상가를 인도할 의무가 있다.

3. 예비적 반소청구에 대한 판단

가. 관련 법리

살피건대, 채무자 소유의 부동산에 경매개시결정의 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 없다고 할 것이다(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조).

나. 판단

살피건대, 앞서 본 사실, 갑 제10호증(=을 제1호증, 이하 같다)의 일부 기재 및 증인 G의 증언에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고들이 위 1.의 나.항 기재와 같은 각 공사를 도급 내지 하도급받아 2012. 8. 9.경까지 일부 공사를 시공하고, 이 사건 건물에 관한 임의경매개시결정이 있는 후인 2013. 8.경부터 10.경 사이에 경매법원에 각 유치권신고를 한 다음 이 사건 건물을 점유하여 온 사실 및 이 사건 건물에 관한 부동산현황조사 당시인 2013. 6. 20.경 이 사건 건물이 폐쇄된 상태에 있었던 사실을 인정할 수 있으나, 한편 갑 제10호증의 일부 기재에 변론 전체의 취지를 더하면 위 2013. 6. 20. 당시 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 2층 대부분의 점포는 공실로서 거주자가 없고 점유관계가 불명확했던 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면 위 인정사실이나 증인 G의 증언만으로는 원고들이 원고 A를 통해 이 사건 건물에 관한 임의경매개시결정의 기입등기일인 2013. 6. 4. 이전에 유치권자로서 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 단정하기에 부족하고, 달리

이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고는 그 주장의 유치권을 내세워 이 사건 경매절차의 매수인인 피고에게 대항할 수 없다고 할 것이다.

따라서 원고는 이 사건 토지 소유자인 피고에게 대항할 점유권원이 없으므로, 원고가 이 사건 본소 판결의 집행력 있는 정본에 기초하여 이 사건 토지 부분에 대한 점유를 회수하면 이 사건 토지의 소유자인 피고에게 인도할 의무가 있고, 원고가 위 인도의무의 존재를 다투고 있어 장래 원고의 채무불이행이 예견되므로, 피고는 원고에 대한 장래에 발생한 소유물반환청구권을 미리 소구할 필요도 있다고 할 것이다

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구와 피고의 예비적 반소청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사노태선

별지