

전주지방법원 2023. 6. 22 선고 2022가합1144(본소), 2022가합2444(반소) 판결

[유치권부존재확인청구 · 점유회수청구의 소]

재판경과

광주고등법원(전주) 2024. 5. 30 선고 2023나11533(본소), 2023나11540(반소) 판결

전주지방법원 2023. 6. 22 선고 2022가합1144 판결

전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 변호사 박계성

피고(반소원고) B 주식회사

소송대리인 변호사 우아롬

피 고 1. C

소송대리인 법무법인 세상 담당변호사 우승원, 진현덕

2. 주식회사 D

3. 주식회사 E

4. F

5. 주식회사 G

변 론 종 결 2023. 4. 13.

판 결 선 고 2023. 6. 22.

주 문

1. 별지 부동산 목록 기재 각 부동산에 관하여, 피고 C의 공사대금 채권 351,600,000원, 피고(반소원고) B 주식회사의 공사대금 채권 175,000,000원, 피고 주식회사 D의 공사대금 채권 300,000,000원, 피고 주식회사 E의 공사대금채권 254,000,000원, 피고 F의 공사대금 채권 175,000,000원, 피고 주식회사 G의 공사대금 채권 32,000,000원을 각 피담보채권으로 하는 각 유치권은 존재하지 아니함을 각 확인한다.
2. 피고(반소원고) B 주식회사의 반소 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 주식회사 사이에 생긴 부분은 본소와 반소를 통틀어 피고(반소원고) B 주식회사가 부담하고, 원고(반소피고)와 나머지 피고들 사이에 생긴 부분은 나머지 피고들이 부담한다.

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항 기재와 같다.

2. 반소

원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)는 피고(반소원고) B 주식회사(이하 ‘피고 B’이라고만 한다)에게 별지 부동산 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 유한회사 H(이하 ‘H’라 한다)는 별지 부동산 목록 제1, 2번 기재 토지에 별지 부동산 목록 3 내지 55번 기재 건물(이하, 위 건물을 ‘이 사건 건물’이라 하고, 별지 부동산 목록 기재 각 부동산을 통틀어

‘이 사건 각 부동산’이라 한다)을 신축하였고, 피고들은 이 사건 건물의 신축공사 일부를 도급받아 공사를 진행하였다.

나. 이 사건 건물에 관하여 건축법상 사용승인이 나지 않은 상태에서, 2019. 1. 16. 가처분등기의 촉탁으로 인하여 H 명의의 소유권보존등기가 마쳐졌다.

그 후 주식회사 I이 이 사건 각 부동산에 관하여 전주지방법원 J 임의경매신청을 하였고, 위 법원은 2019. 12. 18. 임의경매개시결정을 함에 따라 같은 날 이 사건 각 부동산에 관하여 위 임의경매개시결정이 기입등기되었으며, 경매절차가 진행되었다(이하, ‘이 사건 경매절차’라 한다). 다. 피고들은 이 사건 경매절차에서 미지급 공사대금 채권을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였는데, 그 내역은 아래 1) ~ 6)항 기재와 같다.

1) 피고 C은 2020. 2. 3. 공사대금채권 351,600,000원을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였다.

2) 피고 B은 2021. 4. 1. 공사대금채권 3,382,500,000원을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였다가, 2021. 5. 24. 유치권 신고금액을 175,000,000원으로 정정하는 유치권신고금액정정신고서를 제출하였다.

3) 피고 F는 2021. 4. 1. 피고 B과 함께 공사대금채권 175,000,000원을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였다.

4) 피고 주식회사 G(이하 ‘피고 G’이라 한다)은 2021. 4. 12. 공사대금채권 32,000,000원을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였다.

5) 피고 주식회사 D(이하 ‘피고 D’라 한다)는 2021. 6. 4. 공사대금채권 300,000,000원을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였다.

6) 피고 주식회사 E(변경 전 상호: 주식회사 K, 이하 ‘피고 E’이라 한다)은 2021. 6. 15. 공사대금채권 254,000,000원을 피담보채권으로 하는 유치권신고서를 제출하였다.

라. 원고는 2022. 1. 27. 이 사건 경매절차를 통하여 이 사건 각 부동산을 매수하고, 2022. 1. 28. 이 사건 각 부동산에 관하여 원고 앞으로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하

같다), 변론 전체의 취지

2. 원고의 피고 B에 대한 본소 청구 및 나머지 피고들에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 건물을 신축한 H는 자금난에 빠지게 되자 이 사건 건물 신축에 필요한 금액을 차용하여 준 주식회사 L(이하 'L'이라 한다)에게 이 사건 각 부동산에 관한 권리를 실질적으로 넘겨 주었고, 이에 L은 2019. 9.경부터 이 사건 각 부동산을 점유하기 시작하였다. L은 이후 원고가 이 사건 각 부동산의 소유권을 취득하자 원고에게 이 사건 각 부동산의 점유를 이전하여 주었고, 현재까지 이 사건 각 부동산은 원고가 점유 중이다. 따라서 피고들은 유치권을 행사하기 위하여 이 사건 각 부동산을 점유한 사실이 없다.

2) 설령 피고들이 이 사건 건물을 점유한 사실이 있다고 하더라도, 원고는 이 사건 각 부동산을 경락받은 이후 L을 통하여 공사업자들에게 공사대금 중 10% 내외의 금액을 먼저 지급하고 유치권에 관한 분쟁을 해결하고자 하였고, 피고 C, 피고 F, 피고 G은 L로부터 공사대금 중 약 10%에 해당하는 금액을 지급받고 유치권 포기각서를 작성하여 주었으므로, 이로써 피고 C, 피고 F, 피고 G은 이 사건 각 부동산에 관한 유치권을 상실하였다.

3) 피고들은 위와 같이 이 사건 각 부동산에 관한 유치권을 취득한 사실이 없거나, 유치권을 포기하였음에도 불구하고 이 사건 경매절차에서 유치권을 신고하는 등 이 사건 각 부동산에 관한 유치권이 있다고 주장하고 있으므로, 피고들을 상대로 유치권의 부존재 확인을 구한다.

나. 원고의 피고 E에 대한 청구에 관한 판단

원고는 위와 같이 주장하는바, 민사소송법 제150조에 의하여 피고 E은 이를 자백한 것으로 본다. 따라서 원고의 피고 E에 대한 청구는 이유 있다.

다. 원고의 피고 E을 제외한 나머지 피고들에 대한 본소 청구 내지 청구에 관한 판단

1) 민법 제320조에서 규정한 유치권의 성립요건이자 존속요건인 점유는 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 이때 사실적 지배는 반드시 물건을

물리적, 현실적으로 지배하는 것에 국한하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적 · 공간적 관계와 본권 관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만, 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계에 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 할 것이다(대법원 2003. 7. 25. 선고 2002다34543 판결, 대법원 2008. 3. 27.자 2007마1602 결정 등 참조).

또한 어느 부동산에 관하여 경매개시결정등기가 된 뒤에 비로소 유치권을 취득한 사람은 경매절차의 매수인에 대하여 유치권을 행사할 수 없으며(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조), 유치권부존재확인소송에서는 그 유치권을 주장하는 사람이 그 성립 및 존속의 요건사실을 주장 · 증명하여야 한다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 참조)

2) 이 사건으로 돌아와 본다. 앞서 든 증거와 갑 제5 내지 7, 11호증, 을나 제2, 4 내지 13호증, 을마 제1, 2호증의 각 기재 혹은 영상 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고들이 이 사건 경매개시결정일인 2019. 12. 18. 이전부터 이 사건 건물을 점유하기 시작하여 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있다거나, 원고에 의하여 이 사건 건물에 관한 점유를 침탈당했다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

① 피고 E을 제외한 나머지 피고(이하 ‘나머지 피고들’이라 한다)들이 2020. 2. 3.부터 2021. 6. 5.까지 사이에 이 사건 경매절차에서 각 공사대금채권을 피담보채권으로 하는 유치권을 각 신고한 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이 사건 경매절차 진행 중 이루어진 집행관의 현황재조사보고에 따르면, 2021. 5. 12.경 이 사건 건물 등에는 여러 개의 유치권 현수막이 부착되어 있었고, 20 ~ 30명이 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었던 것으로 보인다. 그러나 2021. 5. 12.경 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었던 자들이 나머지 피고들 혹은 나머지 피고들의 점유 보조자에 해당한다고 볼만한 별다른 자료는 없고, 위 점유자들의 점유 개시 시기가 이 사건 경매개시 결정일인 2019. 12. 18. 이전이라고 볼만한 자료도 없다. 오히려 이 사건 경매개시결정 이전 작성되었던 현황조사서에 따르면, 당시 이 사건 건물에 입주한 세입자 등 다른 점유자는 없었고, 건물 전체를 소유자인 H가 점유하고 있었던 것으로 보인다.

② 피고 B은 이 사건 건물 부지에 컨테이너를 설치하고, 캠핑카를 이 사건 각 부동산 출입구에

위치시키고, 대리인 M으로 하여금 이 사건 건물에 상시 머무르도록 하는 등의 방법으로 이 사건 건물을 점유하여 왔다고 주장한다. 그러나, 피고 B이 제출한 컨테이너 주문 계약서, 위임장, 캠핑용자동차 무상임대 사실확인서, 세대사용내역서 등에 따르면, 피고 B이 컨테이너를 주문한 시기는 2019. 12. 24.이고, 캠핑카를 임대한 시점은 2020. 10.경이며, 피고가 M에게 유치권행사에 관한 사항을 위임한 날짜는 2021. 1. 20.이고, M이 이 사건 건물 중 N호를 점유하기 시작한 시점은 2021. 4.경이었던 것으로 보이므로, 위와 같은 증거들만으로는 피고 B이 이 사건 경매개시결정일인 2019. 12. 18. 이전에 이 사건 건물에 관한 점유를 개시하고 유치권을 취득하였다고 볼 수 없다.

③ 피고 C, F, G, D의 경우, 원고 혹은 그 위임을 받은 L로부터 공사대금 미지급 금액 중 일부를 지급받는 대신 유치권 행사를 포기하기로 하는 유치권 포기 합의를 한 뒤, 이 사건 건물에 관한 유치권 행사를 중단하고 L 혹은 원고에게 점유를 이전하여 주었던 것으로 보이는바, 위 피고들이 스스로 유치권 행사를 중단하고 L 혹은 원고에게 점유를 이전하여 준 이상 위 유치권 포기 합의의 효력 유무 혹은 그 이행 여부에 관계없이 위 피고들이 원고에 의하여 점유를 침탈당하였다고 볼 수는 없다.

라. 소결론

따라서 이 사건 각 부동산에 대한 나머지 피고들의 유치권은 존재하지 아니한다고 볼 것이고, 나머지 피고들이 이에 대하여 다투고 있는 이상 이 사건 각 부동산의 소유권자인 원고로서는 그 부존재의 확인을 구할 법률상 이익도 있다.

3. 피고 B의 반소청구에 대한 판단

가. 피고 B의 주장

피고 B은 이 사건 건물에 관한 공사대금 175,000,000원을 피담보채권으로 한 유치권행사를 위하여 2019. 12. 24. 중고 컨테이너를 주문하여 이를 이 사건 건물 부지에 설치하고, 상시로 이 사건 건물에 현수막을 게시하고, 캠핑카를 건물 입구에 위치시키고, 대리인 M으로 하여금 이 사건 건물에 상시 머무르게 하는 등의 방법으로 이 사건 건물을 점유하여 왔는데, 원고와 L이 2021. 12.경 피고가 설치한 컨테이너를 무단으로 옮기고, 현수막을 철거하고, 건물 출입구를 봉쇄하고 단전, 단수를 하는

등의 방법으로 2021. 12.~ 2022. 2.경 피고 B의 점유를 침탈하였으므로, 원고는 피고에게 점유회복으로 이 사건 각 부동산을 인도하여 줄 의무가 있다.

나. 판단

앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거 및 변론 전체의 취지에 비추어 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 2. 다. 2)항에서 본 바와 같이 피고 B이 이 사건 경매개시결정일 전에 유치권 행사를 위한 점유를 개시하였다고 보기 어려운 이상, 피고 B은 이 사건 경매절차를 통하여 이 사건 각 부동산을 매수한 원고에게 유치권을 가지고 대항할 수 없는 점, ② 피고 B이 이 사건 건물 부지에 컨테이너를 설치하거나 캠핑카를 주차시키고, 이 사건 건물 외벽에 현수막을 설치하였다고 하더라도, 그러한 사정만으로는 이 사건 건물 전체가 피고 B의 사실적 지배하에 있었다고 보기 어려운 점, ③ 피고 B이 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 부동산을 매수한 원고에 대하여 이 사건 건물에 관한 유치권을 가지고 대항할 수 있었다거나, 다른 적법한 점유권원이 있었다고 보기 어려운 이상, 원고가 피고 B이 설치 혹은 주차한 컨테이너, 캠핑카, 현수막 등을 이전 혹은 철거하거나, 이 사건 건물의 출입을 통제하였다고 하더라도, 이를 피고 B의 점유를 침탈한 것에 해당한다고 평가하기 어려운 점 등을 종합하여 보면, 피고 B이 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 각 부동산에 관한 피고 B의 점유를 침탈하였다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없으므로, 피고 B의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고 B에 대한 본소 청구 및 피고 B을 제외한 나머지 피고들에 대한 각 청구는 모두 이유 있어 이를 각 인용하고, 피고 B의 원고에 대한 반소 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김행순, 판사 김진웅, 판사 임종찬

