

청주지방법원 충주지원 2016. 1. 27 선고 2015가단3009, 2015가단23478(반소) 판결 [점유회수
청구 · 토지인도]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)주식회사 현성인베스트먼트

변론 종결 2015. 12. 23.

판결 선고 2016. 1. 27.

주 문

1. 피고(반소원고)는 원고(반소피고)에게 충북 음성군 B 임야 3579㎡ 중 별지 도면 표시 a, b, c, d, e, f, g, a의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 495.87㎡ 및 별지 도면 표시 h, i, j, k, l, m, h의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 495.87㎡를 인도하라.
2. 원고(반소피고)는 이 사건 본소 판결의 집행력 있는 정본에 기초하여 피고(반소원고)로부터 제1항 기재 토지 부분을 인도받으면, 피고(반소원고)에게 제1항 기재 토지 부분을 인도하라.
3. 소송총비용 중 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

본소 : 주문 제1항과 같다.

예비적 반소 : 주문 제2항과 같다.

이 유

1. 사실인정

가. 원고(반소피고, 이하 원고라고만 한다)는 2013. 2. 1.경 주식회사 데밍(이하 '소외 회사')으로부터 토목 및 보강토 옹벽공사를 공사대금 7,000만 원에 도급받아 2013. 3. 중순경까지 충북 음성군 B 임야 3579㎡(이하 '이 사건 토지') 중 별지 도면 표시 a, b, c, d, e, f, g, a의 각 점을 차례로 연결한 선내 '가' 부분 495.87㎡ 및 별지 도면 표시 h, l, j, k, l, m, h의 각 점을 차례로 연결한 선내 '나' 부분 495.87㎡ 지상에 공사를 마쳤다(위 각 선내 '가', '나' 부분을 '이 사건 토지 부분'이라고 한다).

나. 이 사건 토지에 관하여 2013. 9. 5. 청주지방법원 충주지원 C 임의경매(이하 '이 사건 경매')가 개시되었다. 이 사건 경매절차에서 2013. 9. 26. 집행관이 현장을 조사하여 작성한 현황조사보고서에는 소유자인 소외 회사가 이 사건 토지를 점유하고 있는 것으로 기재되어 있다.

다. 원고는 2013. 10. 2. 별지 도면 표시 출입구 중 d, h 부분에 컨테이너를 설치하여 이 사건 토지의 출입구를 봉쇄하고, 옹벽과 컨테이너에 '토목 및 보강토옹벽공사대금 유치권행사 중'이라는 현수막을 설치하였으며, 이 사건 경매법원에 보강토 옹벽공사대금채권을 피보전권리로 하는 유치권을 신고하였다.

라. 피고(반소원고, 이하 피고라고만 한다)는 2015. 4. 13. 이 사건 경매절차에서 이 사건 토지를 낙찰받아 소유권을 취득하였고 2015. 4. 14.경 원고가 설치한 컨테이너를 치우고 위 출입구에 철문을 설치하여 타인의 출입을 통제하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 6, 9, 10호증, 을 제2 내지 5호증(이상 가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 대한 판단

가. 청구원인에 대하여

위와 같이 원고가 2013. 10. 2. 이 사건 토지의 출입구에 컨테이너를 설치하여 타인이 이 사건 토지에 손쉽게 출입할 수 없도록 한 점 등에 비추어 보면, 원고가 위 시점부터 이 사건 토지 부분을 점유하고 있었다고 봄이 상당하다. 그런데 피고가 위 컨테이너를 치우고 출입구에 새로 철문을 설치하여 타인의 출입을 통제함으로써 원고의 점유를 침탈하였으므로, 피고는 점유 회수를 구하는 원고에게 이 사건 토지 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대하여

피고는 이에 대하여 아래 예비적 반소청구에 대한 판단에서 보듯이 원고가 이 사건 토지 부분에 관한 유치권을 갖고 있지 않아 인도의무가 없다고 주장한다. 그러나 점유회수의 청구에서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지 여부만을 살피면 되는 것이고, 점유할 정당한 권원이 없다는 이유로 점유회수를 배척할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조). 피고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 예비적 반소 청구에 대한 판단

가. 본안전 항변

원고는 피고의 예비적 반소에 대하여, 점유의 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다고 규정하고 있는 민법 제208조에 반하고, 장래이행의 소의 요건을 갖추지 못하였으므로, 부적법하다고 주장한다. 그러나 원고 주장의 위 민법 규정은 점유회수소송에서 본권 있음을 이유로 사실로서의 점유를 침해할 수는 없다는 취지로, 점유회수의 소에 대하여 점유할 권리에 기한 예비적 반소까지 금지하는 것으로 볼 수 없고, 아래에서 보는 바와 같이 피고의 예비적 반소는 미리 청구할 이익이 있다고 인정되므로, 원고의 본안전 항변은 이유 없다.

나. 본안판단

채무자 소유의 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경로되어 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(대법원

2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등 참조).

그런데 위 인정사실 및 거시증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, ① 이 사건 경매사건에서 집행관이 작성한 부동산현황조사보고서에는 소유자인 소외 회사가 이 사건 토지를 점유하고 있는 것으로 기재되어 있고 유치권에 관한 내용이 전혀 기재되어 있지 않은 점, ② 이 사건 토지의 근저당권자인 신용보증기금이 현장관리를 위해 고용한 D가 이 사건 토지에 상주하면서 작성한 근무일지에 원고가 2013. 10. 2.경 이 사건 토지 부분에 컨테이너 및 현수막을 설치하였다고 기재되어 있고 위 일시 이전에 이 사건 토지 부분을 점유하거나 유치권을 행사하고 있다는 내용은 기재되어 있지 않은 점 등에 비추어, 갑 제7, 8호증의 각 기재, 증인 E의 증언만으로는 원고가 이 사건 경매개시결정의 기입등기일인 2013. 9. 5. 이전에 이 사건 토지 부분을 점유한 사실을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고는 위 유치권을 내세워 이 사건 경매절차의 매수인 피고에게 대항할 수 없다.

그렇다면 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 이를 인도할 의무가 있고, 원고가 위 인도의무의 존재를 다투고 있어 장래 원고의 채무불이행이 예견되므로, 피고는 원고에 대하여 장래에 발생할 소유물반환청구권을 미리 소구할 필요도 있다 할 것이다.

4. 결론

원고의 본소 청구와 피고의 예비적 반소 청구는 모두 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사이형결

별지