

제주지방법원 2016. 8. 25 선고 2016가합10274 판결 [건물철거 및 토지인도등]

전 문

원고A

피고1. 주식회사 진세건설

2. 케이앤시종합건설 주식회사

변론 종결 2016. 7. 14.

판결 선고 2016. 8. 25.

주 문

1. 피고 주식회사 진세건설은 원고에게,
 - 가. 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내(가)부분 지상 철근콘크리트조 슬래브 지붕 지층 건물 1,861.6m²를 철거하고, 위 선내(가)부분 토지를 인도하며,
 - 나. 2008. 2. 27.부터 위 가항 기재 토지의 인도완료일까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 제주지방법원 B 부동산임의경매 사건에 대하여 피고 케이앤시종합건설 주식회사가 2006. 9. 14. 신고한 공사대금채권 745,250,000원의 유치권은 존재하지 아니함을 확인한다.
3. 소송비용은 피고들이 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 피고 주식회사 진세건설에 대한 청구에 관한 판단

원고는 이 사건 청구원인으로 아래와 같이 주장함에 대하여, 피고 주식회사 진세건설(이하 '피고 진세건설'이라 한다)은 민사소송법 제150조에 의하여 이를 자백한 것으로 본다.

① 원고가 2008. 2. 27. 부동산 임의경매(이 법원 B, 이하 '이 사건 임의경매'라고 한다)절차를 통해 피고 진세건설이 소유하던 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 토지를 낙찰받아 소유권을 취득하였다.

② 피고 진세건설이 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 토지 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가)부분(이하 '이 사건 토지'이라 한다) 위에 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 건축하다가 기둥, 벽, 지붕을 갖춘 상태에서 건축공사를 중단하여 이 사건 건물의 소유권을 취득하였다.

③ 피고 진세건설이 이 사건 토지를 점유할 권원이 없음에도 이 사건 건물을 소유하여 이 사건 토지를 불법점유하고 있으므로, 피고 진세건설은 원고에게 이 사건 건물을 철거하고, 이 사건 토지를 인도하며, 원고가 별지 목록 제1 내지 4항 기재 각 토지의 소유권을 취득한 2008. 2. 27.부터 이 사건 토지를 인도할 때까지 월 1,000,000원의 비율로 계산한 차임 상당의 부당이득을 구한다.

2. 피고 케이앤시종합건설 주식회사에 대한 청구에 관한 판단

가. 당사자 주장의 요지

1) 원고 이 사건 임의경매에서 피고 케이앤시종합건설 주식회사(변경 전 상호 문진건설 주식회사, 이하 '피고 케이앤시'라고 한다)는 유치권자로 권리신고를 하였으나, 이 사건 임의경매 당시는 물론 현재까지 피고 케이앤시는 이 사건 토지를 점유하고 있지 않으므로, 피고 케이앤시는 유치권을 가지고 있다고 볼 수 없다.

2) 피고 케이앤시 피고 케이앤시는 이 사건 건물의 신축공사를 도급받아 시공하던 중 피고 진세건설의 부도로 2004. 9. 26.경 공사를 중단하였고, 피고 진세건설로부터 공사대금을 전혀 지급받지 못하였으며, 공사 중단 이후 공사현장에 팻말을 부착하여 피고 케이앤시가 이 사건 토지를 점유하고 있다는 사실을 공지하였으므로, 피고 케이앤시는 이 사건 토지에 관하여 유치권을 가지고 있다.

나. 판단

1) 유치권에서의 '점유'는 유치권의 성립요건이자 존속요건이므로, 성립 시는 물론이고 존속하는 동안에도 권리자는 유치권의 목적물을 계속하여 점유하고 있어야 하고, 만일 그 점유를 상실하면 유치권도 소멸한다(민법 제328조).

한편 유치권부존재확인소송에서는 그 유치권을 주장하는 사람이 그 성립 및 존속의 요건사실을 주장·증명하여야 하므로(대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 등 참조), 유치권을 주장하는 사람이 유치권의 목적물을 계속하여 점유하고 있어야 한다는 점에 관하여 입증책임을 부담한다.

2) 그러나 을 제1호증의 기재만으로는 갑 제4, 5호증의 각 기재에 비추어 볼 때, 피고 케이앤시가 이 사건 임의경매 당시는 물론 현재까지 이 사건 토지를 점유하고 있다고 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 결국 피고 케이앤시는 이 사건 토지에 관하여 유치권을 가지고 있다고 볼 수 없고, 피고 케이앤시가 이를 다투고 있는 이상 원고에게 확인의 이익도 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사서현석

판사항미정

판사정승진

별지