

부산지방법원 2024. 10. 10 선고 2024가단307362 판결 [건물명도 청구의 소]

전 문

원 고 A조합

소송대리인 법무법인 율한 담당변호사 박재현, 주대경, 강정목, 허민

소송복대리인 변호사 고산

피 고 1. B

2. 주식회사 C

변 론 종 결 2024. 8. 22.

판 결 선 고 2024. 10. 10.

주 문

1. 원고에게 별지 목록 기재 건물에 관하여,

가. 피고 B은 위 건물 2층 중 별지1 도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄱ의 각 점을 순차로 연결한

선내 ㉠ D호 부분 25.455㎡, , , , ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩, 의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉡

E호 부분 25.206㎡ 및 위 건물 3층 중 별지1 도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㅈ, ㅊ, ㄱ의 각 점을

순차로 연결한 선내 ㉢ F호 부분 25.206㎡를,

나. 피고 주식회사 C은 위 건물 4층 중 별지2 도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ, ㅅ, ㅇ, ㄱ의 각 점을 순차로

연결한 선내 ㉣ G호 부분 25.455㎡, 위 건물 중 5층 100.173㎡ 및 위 건물 중 6층 100.173㎡를, 각

명도하라.

2. 소송비용은 피고들이 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2023. 1. 21. 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)을 낙찰받아 2023. 11. 28. 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고 B은 이 사건 건물 중 D호, E호, F호를 점유하고 있고, 피고 주식회사 C(이하 ‘피고회사’라 한다)은 종전 이 사건 건물의 건축주로서 G호 및 5층과 6층 전체를 점유하고 있다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4호증의 각 기재, 변론의 전취지]

2. 피고 김경령에 대한 청구 부분

가. 주장

(1) 원고

피고들의 이 사건 건물에 대한 점유는 법적 근거 없는 불법점유이므로 피고들은 원고에게 이를 명도할 의무가 있다.

(2) 피고 B

(가) 피고 B은 2020. 7. 중순경 피고회사로부터, 피고 B이 이 사건 부동산의 준공을 위한 공사비용을 대납해주는 조건으로 준공 후 피고회사가 준공공사대금 명목으로 60,000,000원을 지급하겠다는

제안을 받고 이를 승낙한 후 2020. 8. 11.경 피고회사의 미지급 설계비 및 설계 변경비, 대관료 명목으로 5,170,000원을 피고회사에 지급하였고, 나아가 피고 B은 이 사건 건물 신축공사와 관련하여 발생한 대출금 및 연체이자 15,170,120원을 피고회사를 위하여 원고에게 대납하였다.

(나) 또한 피고 B은 이 사건 건물의 준공을 위하여 배면 창고공사, 하수관과 시관로 연결공사, 방지방 설치공사, 주차장 자동문 설치공사, 외장스톤 마감공사와 준공청소 등을 한 해당업체에 피고회사를 대신하여 공사대금을 각 지급하였고, 그 외 피고회사를 위하여 에어컨설치비용까지 지급하였다.

(다) 따라서 피고 B은 2020. 10.경 피고회사의 자금사정으로 인하여 준공이 나더라도 정상적으로 약속한 준공공사대금 등을 지급받지 못할 것이 염려되어 2020. 11. 초부터 이 사건 건물 중 D호, E호, F호를 점유하고 있으므로 적법한 유치권자이다.

나. 판단

(1) 먼저, 유치권이 성립하려면 그 피담보채권이 유치권의 '목적물에 관하여 생긴 것'이어야 하는데(민법 제320조 제1항), 을가 제1 내지 3호증의 기재만으로는 피고 B의 피고회사에 대한 채권이 이 사건 건물에 관하여 생긴 것으로 보기에는 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 피고 B은 피고회사가 지급해야 할 이 사건 건물에 대한 공사비 등을 대납해 주었다는 것이므로 이는 피고회사에 대한 대여금채권 내지 구상금채권이라 할 것이어서 이 사건 건물과는 그 견련관계가 인정되지 아니한다고 할 것이므로 그와 같은 채권을 가지고 유치권을 행사할 수는 없으므로, 피고의 이 부분 주장은 그 자체로 이유 없다.

(2) 설령 피고 B의 피고회사에 대한 채권이 이 사건 건물과 견련관계가 인정된다고 보더라도, 갑 제6호증의 1, 2, 3호증의 각 기재만으로는 피고 B이 이 사건 건물 중 D호, E호, F호를 점유하고 있음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고 B의 주장은 이 점에서도 이유 없기는 마찬가지다.

다. 소결론

따라서 피고 B은 적법한 유치권자로 볼 수 없으므로 원고에게 이 사건 건물 중 D호, E호, F호를

인도할 의무가 있다.

3. 피고회사에 대한 청구 부분

공시송달에 의한 판결 : 민사소송법 제208조 제3항 제3호

4. 결론

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

판사 조현철

별지