

서울서부지방법원 2016. 7. 8 선고 2015가단232173 판결 [점유회수]

재판경과

서울서부지방법원 2017. 4. 27 선고 2016나35745 판결

서울서부지방법원 2016. 7. 8 선고 2015가단232173 판결

전문

원고 A

피고 주식회사 메르센

변론 종결 2016. 6. 10.

판결 선고 2016. 7. 8.

주문

1. 원고 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. B 등 서울 은평구 C 대 686.6㎡의 공유자들은 그 지상에 주상복합아파트(이하 아파트 전체를 뜻할 때는 '이 사건 아파트'라 하고, 개별 세대를 뜻할 때는 해당 호수로 특정한다.) 1개동을 신축하기로 하고, 2000. 6. 15.경 주식회사 관산종합건설(이하 '관산종합건설'이라 한다)에 신축공사를 도급하였다.

나. 원고는 2000. 11. 13. 관산종합건설로부터 위 신축공사 중 골조공사에 관하여 공사비 4억 7,000만 원에 하도급 받아 2001년 9월경 골조공사를 마쳤으나, 2003년 5월초순경 공정률이 88%가량 진행된 상태에서 관산종합건설이 부도나면서 위 신축공사가 중단되었다.

다. 주식회사 메인이 2003. 6. 12.경 위 신축공사를 승계하였으나, 관산종합건설의 하도급업체들 탓에 공사를 중단하고 공사계약을 해지하였다.

라. B 등 토지의 소유자들은 2006. 9. 12. D, 인우건설 주식회사에 나머지 잔여공사와 이 사건 아파트의 분양 업무를 위임하였고, D은 다시 E에게 B 등의 명의로 잔여공사를 도급하였는데, D이 약정한 공사기간 내에 잔여공사를 완료하지 못하자 B 등은 D과 의 계약을 해지하고 2007. 12. 4. F에게 신축 아파트의 준공 및 분양 업무를 위임하였다.

마. 이 사건 아파트에 관하여 사용승인 전인 2007. 3. 29. 가처분결정에 따른 등기촉탁으로 인해 B 외 7인의 공유로 소유권보존등기가 경료되었다.

바. 위 신축공사와 관련한 관산종합건설의 채무를 해결하기로 한 F은 2008. 1. 4. 원고와 기성금을 4억 원으로 인정하되, 2008. 1. 31.까지 현금 1억 원과 함께 401호를 대물로 지급하기로 합의하였고, 이후 공사를 마무리하여 2008. 7. 24. 이 사건 아파트에 관하여 사용승인을 받았으며, 2008. 7. 29.자로 원고와 301호를 대물로 변제한다고 합의하였다.

사. 1102호에 관하여,

- 1) G, H, I가 2008. 6. 5. 공유자 중 J 지분을 제외한 나머지 7인의 지분에 관하여 서울서부지방법원 K로 강제경매개시결정을 받았고,
 - 2) L이 2008. 7. 1. 서울중앙지방법원 2008카단3801호로 공유자 중 2인의 지분을 제외한 나머지 지분을 가압류하였으며(이후 2010. 3. 5. 서울서부지방법원 M로 가압류를 본압류로 전이하는 강제경매개시결정을 받았다),
 - 3) 서울보증보험 주식회사는 2008. 12. 1. 서울중앙지방법원 2008카단104923호로 공유자 중 N의 지분을 가압류하였고,
 - 4) B 등 공유자의 지분은 2008. 8. 1.부터 2008. 12. 30.까지 차례로 F의 딸인 O 명의로 소유권이전등기를 마쳤으며,
 - 5) O는 소유권을 주장하며 1102호의 점유자를 상대로 서울서부지방법원 2009가단26407호로 건물명도 청구소송을 제기하여 2011. 5. 25. 승소판결을 선고받았고,
 - 6) ○에 대한 근저당권자인 P가 2013. 1. 25. 서울서부지방법원 Q로 임의경매개시결정을 받았으며(그러자 F은 2013. 5. 6. 공사대금채권 309,505,890원에 대한 유치권신고서를 제출하였다),
 - 7) G 등은 2013. 8. 20. 위 1)항의 강제경매개시 신청을 취하하였고,
 - 8) 원고는 2015. 4. 6.자와 4. 27.자로 1억 원에 대한 유치권신고서를 제출하였다.
- 아. 원고는 2011. 9. 29. 위 바.항 합의에 따른 301호로 전입신고를 하였다가, 2013.3. 20. 602호로 전입신고를 마쳤고, 2014. 3. 26. 1102호로 전입신고를 하였다.
- 자. 피고는 2015. 4. 14. L이 신청한 위 M 강제경매절차를 통해 1102호를 낙찰받아2015. 5. 27. 소유권이전등기를 마치고, 원고를 상대로 서울서부지방법원 R로 부동산인도명령을 신청한 후, 2015. 6. 9.자 결정문에 따라 2015. 7. 3. 13:40경 강제집행을 마쳤다.
- 차. 이에 원고가 2006. 9. 14.경부터 유치권이 발생하였다는 위 인도명령에 대하여 2015. 6. 22. 서울서부지방법원 2015라151호로 즉시항고하였으나, 2015. 11. 18. 기각되었고, 2016. 1. 19. 위 기각결정이 확정되었다.

[인정근거: 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6, 10, 13, 15, 17, 18호증, 을 제1, 4 내지 9호증, 변론

전체의 취지]

2. 당사자의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

관산종합건설의 부도로 유치권을 행사하게 되었는데, 2008. 1. 4. F와 합의하여 F이 공사현장을 인수해 공사를 속행하는 것을 승낙하였으며, F이 602호를 대물변제조로 넘겨주어 602호를 점유·사용하게 되었다가, 소유권 분쟁으로 쫓겨나면서 F이 딸 O 명의로 소유권을 보유한 1102호를 2014년 3월경 대물로 받아 점유하게 되었다.

즉, 이 사건 아파트의 공사업자인 F에 대한 공사대금청구권자로서 공사비를 대물로 받아 1102호를 점유하면서 유치권을 행사한 것이다. 이와 같이 적법한 공사대금 채권자로서 1102호를 대물변제 내지 담보조로 점유하였으므로 적법한 채권자인데, 그 점유를 피고가 불법적으로 기판력도 없고 위법한 결정인 인도명령을 통해 점유를 침탈하였으므로 점유회수의 소로써 1102호의 인도를 구한다.

나. 피고의 주장

강제집행절차에 따라 인도명령과 집행관을 통해 적법하게 점유를 이전받았고, 원고는 2014. 3. 26.에야 비로소 1102호로 전입신고를 하여 경매개시결정 기입등기 이후점유를 취득한 자인 점 등에 비춰 정당한 유치권자로 보기 어려우며, 1102호는 F 자신의 소유라고 자인한 점에서 F에게 유치권이 성립할 수 없다.

다. 판단

점유회수의 소에서 말하는 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'란 점유자에 대한 집행권원 없이 이루어진 위법한 강제집행에 의하여 점유를 빼앗긴 경우도 해당하나, 적법한 강제집행에 의하여 점유를 상실한 경우까지 포함한다고 볼 수 없다[광주고등법원(전주) 2014. 8. 21. 선고 2013나701 판결 참조].

앞서 본 것처럼, 피고가 원고를 상대로 적법한 집행절차를 거쳐 인도를 받은 이상 점유회수의 소로 그

반환을 구할 수 없다고 봄이 타당하다.

덧붙이면, 원고는 경매개시결정 기입등기 이후에 1102호의 점유권을 취득하였을 뿐만아니라 F이 1102호에 관하여 유치권을 가지고 있었는지도 의문이고, 앞서 본 사실관계에 비추어 원고가 자신의 채권에 관하여 발생하는 유치권이 아니라 F의 채권으로, F의 유치권을 승계하여 피고에게 대항할 수 있다고 볼 근거 또한 부족하다. 이와 다른 전제에 선 원고 주장은 받아들이지 아니하고, 원고 청구를 기각한다.

판사 정성균

부동산의 표시

서울특별시 은평구 제11층 제1102호

<1동의 건물의 표시>

서울특별시 은평구
[도로명주소] 서울특별시 은평구
철근콘크리트조 슬라브지붕 11층 아파트
지층 473.69㎡
1층 40.33㎡
2~3층 각 224.56㎡
4~8층 각 220.47㎡
9층 208.87㎡
10층 102.72㎡
11층 91.64㎡

<대지권의 목적인 토지의 표시>

1. 서울특별시 은평구 대 686.6㎡

<전유부분의 건물의 표시>

건물번호 : 제11층 제1102호
건물내역 : 철근콘크리트조 74.49㎡

<대지권의 표시>

대지권종류 : 1 소유권대지권
대지권비율 : 686.6분의 18.883

- 이 상 -

