

서울고등법원 2019. 10. 25 선고 2019나2030417 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

피고, 피항소인 B

소송대리인 법무법인 우성(담당변호사 오승준)

변론 종결 2019. 9. 27.

판결 선고 2019. 10. 25.

제 1 심 판결 서울중앙지방법원 2019. 6. 19. 선고 2018가합584129 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다.

주위적으로, 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 건물(이하 'M호', 'N호'와 같은 방식으로 약칭하고, 통틀어서는 '이 사건 부동산'이라 한다)을 인도하고, 2017. 9. 14.부터 이 사건 부동산의 인도 시까지 월 300만 원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

예비적으로, 피고는 원고에게 2억 2,000만 원과 이에 대하여 2018. 11. 6.자 청구취지및 청구원인 변경신청서부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 관하여 적을 이유는, 제1심판결 중 오기임이 분명하거나 그 의미를 명확히 할 필요가 있는 부분을 아래와 같이 고치는 외에는, 제1심판결의 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

] 고치는 부분

가. 제1심판결 중 3쪽 1행의 "20억 5,800만 원" 부분 → "22억 5,800만 원"

나. 제1심판결 중 3쪽 아래에서 1행의 "2016. 10. 8." 부분 → "2016. 10. 4."

2. 주위적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 원고는 조합원들에 대하여 약 10억 원의 공사대금채권을 가지고 있었는데, 이 사건 부동산 중 M호는 O과, N호는 P과 각각 실질적인 사용대차계약을 체결하여 이를 간접점유 함으로써 유치권을 행사하였다.

그런데 피고는 법원의 인도명령을 통하여 원고의 이 사건 부동산에 대한 점유를 불법적으로 침탈하였으므로, 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 또한 피고는 위와 같이 법률상 원인 없이 이 사건 부동산을 점유함으로써 그차임 상당액의 이익을 얻고 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였으므로, 원고에 게 차임 상당액을 부당이득으로 반환하여야 한다.

나. 구체적인 검토

1) 점유회수 청구 부분

가) 민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다."고 규정하고 있는데, 여기서 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말하나, 부동산 경매절차에서 매수인이 경매목적물의 점유자를 상대로 인도명령을 받아 그 집행을 통하여 경매목적물의 점유를 이전받은 경우에 그 경매목적물의 점유자가 매수인에게 대항할 수 있는 권원 없이 경매목적물을 점유하고 있었다면 그 인도명령의 집행을 통한 경매목적물의 점유 이전을 들어 '점유의 위법한 침탈'에 해당한다고 할 수 없다(대법원 2009. 11. 26. 선고 2009다35552 판결 등 참조).

나) 위 법리에다가 이 사건 기록에 의하여 확인되는 아래 각 사실관계 내지 사정을 보태어 보면, 피고는 이 사건 부동산을 낙찰 받아 피고에 대항할 수 없는 점유자들인 O, P을 상대로 하여 부동산인도명령의 집행을 통하여 이 사건 부동산의 점유를 이전받았던 것이라고 보아야 하고, 달리 피고가 이러한 인도명령의 집행을 통해 이 사건 부동산의 점유를 이전받은 것이 '점유의 위법한 침탈'이라고 볼 만한 사정도 엿보이지 않는다.

따라서 이 사건 부동산에 대하여 피고가 부동산인도명령의 집행을 통하여 점유 이전을 받은 것이 '점유의 위법한 침탈'임을 전제로 한 이 부분 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

① 먼저, 이 사건 부동산 중 M호의 소유자인 F의 아들 O은 2013. 11. 1. F로부터 M호를 임차하였다는 내용의 임대차계약서(갑8호증의 2)를 작성한 후 2013. 11.15. M호에 대한 전입신고를 마쳤고, N호의 소유자인 D의 딸 P 역시 2014. 7. 21. D으로부터 N호를 임차하였다는 내용의 임대차계약서(갑9호증의 2)를 작성한 뒤 2014. 7.21. N호에 대한 전입신고를 마쳤다. 이 사건 건물에 대한 강제경매절차에서 2016. 2.23.부터 3. 7.까지 4차례 걸쳐 실시된 현황조사 결과와 매각물건명세서에도 위 O, P이 임차인으로 각각 M호 및 N호를 점유하고 있는 것으로 조사 및 기재되었다(갑14호증의 1~3).

② 이 사건 부동산에 대한 강제경매절차에서 이 사건 부동산을 낙찰 받은 피고는 M호의 점유자 O,

N호의 점유자 P을 상대로 각각 서울중앙지방법원 R 및 T 인도명령을 받아서 서울중앙지방법원 S 및 U 사건의 집행을 통하여 이 사건 부동산의 점유를 이전받았다(갑2호증의 1~4, 갑19호증의 1, 2, 을1, 2호증).

③ 한편, M호의 점유자 O, N호의 점유자 P은 위 각 인도명령에 불복하여 서울중앙지방법원 2017라853 및 2017라923 사건으로 항고하였으나, 그 각 항고가 모두 기각되었고, O은 대법원 2018마262 사건으로 재항고를 하기까지 하였으나, 그 재항고 역시 기각되었다(갑19, 31호증의 각 1, 2, 피고의 2018. 9. 14.자 준비서면에 첨부된 '사건진행내용' 등 참조).

④ 피고의 O, P에 대한 위 각 인도명령과 이에 대한 O, P의 항고 및 재항고 등 불복과정, 그리고 피고가 확정된 위 각 인도명령의 집행을 통하여 이 사건 부동산에 대한 점유를 이전받는 과정에, 어떠한 위법이 있다고 볼 만한 자료는 없다(이 부분에 대하여 원고는, 피고의 위 각 인도명령 신청에 대하여 법원에서 심문절차가 이루어지지 않아서 위 각 인도명령이 위법하다는 취지로 다투고 있으나, 갑31호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 피고의 위 각 인도명령 신청이 2017. 24. 서울중앙지방법원 R및 T 사건으로 각각 접수된 후, 위 법원은 2017. 2. 27. O, P에게 각 심문서를 송달하였고, O, P은 2017. 3. 9. 위 법원에 이에 대한 각 의견서를 제출한 사실이 인정되는 이상, 원고의 위 주장은 받아들이지 않는다).

오히려, 피고는 위 각 인도명령을 집행한 후 수원지방법원에 O, P을 상대로 이 사건 부동산의 인도 지연으로 인한 차임 상당의 부당이득반환을 구하는 소송을 제기하였고, 이들에 대한 위 법원 2017가단530799 및 2017가단530805 사건에서 O,P의 부당이득반환책임이 인정되어 피고의 청구가 일부 인용되는 판결이 선고되거나 당사자 사이에 같은 취지의 조정이 성립된 바 있다(피고의 2018. 9. 14.자 준비서면에 첨부된 판결문 및 조정조서 등 참조).

⑤ 한편, 원고는, O, P이 M호 및 N호를 각각 F, D으로부터 임차한다는 내용의 임대차계약서가 작성된 바는 있으나, 이들은 모두 형식적인 것에 불과하고, 실제로는 원고가 O, P과 사이에 M호 및 N호에 대하여 각각 사용대차계약을 체결한 후, O,P의 직접점유를 통하여 이 사건 부동산을 간접점유한 것이라는 취지로 주장하고 있다.

비록 'O, P이 이 사건 부동산의 간접점유자로서 유치권자인 원고의 승인하에 입주하였고 원고의 요구

시 언제든지 퇴실한다.'는 내용으로 O 명의의 2015. 10.1.자 각서(갑8호증의 3)와 P 명의의 2014. 7. 20.자 각서(갑9호증의 3)가 작성된 사실은 인정된다. 그러나 이 사건 부동산 중 N호의 점유자 P은 N호에 대한 강제경매절차에서 D으로부터 이를 임차한 임차인으로서 임대차보증금 5,000만 원의 권리신고 및 배당요구를 하였고, 1순위 소액임차인으로서 2,500만 원, 3순위 상대적 소액임차인으로서 700만 원, 합계 3,200만 원을 배당 받았고(갑29호증), M호의 점유자 O도 M호에 대한 강매경매절차의 현황조사 당시 그 임차보증금을 1억 원이라고 주장한 바 있는데(갑14호증의 1), 이는 원고의 위 사용대차 주장에 정면으로 반하는 것이어서, 원고의 위 주장을 액면 그대로 받아들이기는 어렵다.

⑥ 설령 원고의 주장과 같이 원고가 O, P의 직접점유를 통하여 이 사건 부동산을 간접점유 하였다고 보는 경우라도, 피고가 직접점유자인 O, P을 상대로 인도명령을 신청하여, 법원으로부터 O, P이 피고에게 대항할 수 있는 권원이 인정되지 않아 그 인도명령이 확정되었고, 이를 통하여 이 사건 부동산의 점유를 이전받은 이상, 그러한 점유의 이전이 '점유의 위법한 침탈'이라고 볼 수 없는 것은 마찬가지이다.

2) 부당이득반환 청구 부분

가) 이 사건 건물에 대한 강제경매절차에서 이 사건 부동산을 낙찰 받은 피고가 이 사건 부동산의 점유자들인 O, P을 상대로 각각 인도명령을 받아 그 집행을 통하여 점유를 이전받았고, 위 각 인도명령의 집행을 통한 점유 이전을 '점유의 위법한 침탈'이라고 볼 수 없음에 앞서 살핀 바와 같다.

나) 따라서 피고가 인도명령의 집행을 통하여 낙찰 받은 이 사건 부동산의 점유를 이전받은 것을 두고 법률상 원인 없이 이 사건 부동산을 점유하고 있다고 볼 수 없는 이상, 이를 전제로 한 이 부분 원고의 주장 역시 더 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 예비적 청구에 대한 판단

가. 원고의 주장 요지

1) 피고가 제3자에게 이 사건 부동산을 임대함에 따라, 원고는 더는 그 점유를 침탈한 피고를 상대로 이 사건 부동산에 대한 점유 회수를 청구할 수 없게 되었으므로, 피고는 원고에게 불법적인 점유

침탈로 인하여 원고의 유치권이 소멸됨으로 말미암아 입은 손해를 배상하여야 한다.

2) 나아가 원고의 유치권 소멸로 인한 손해는 이 사건 부동산의 가액인 4억 500만 원(= M호의 가액 1억 9,700만 원 + N호의 가액 2억 800만 원) 범위 내에서의 피담보채무액이 되어야 하겠지만, 그 중 일부로서 피고는 원고에게 손해배상금 2억 2,000만 원(= M호 7,000만 원 + N호 1억 5,000만 원)과 그 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 구체적인 검토

먼저, 을3호증의 기재에 의하면 피고가 이 사건 부동산의 점유를 이전받은 후 제3자에게 이를 임대한 사실은 인정된다. 그러나 앞서 본 바와 같이 피고가 법원으로부터 부동산인도명령을 받아 그 집행을 통해서 이 사건 부동산의 점유를 이전받은 것을 두고 '점유의 위법한 침탈'이라고 할 수 없는 이상, 이를 전제로 피고를 상대로 점유회복의 청구를 할 수 없게 된 데 따른 원고의 손해에 대한 배상을 구하는 이 부분 원고의 주장은 더 나아가 따질 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 주위적 및 예비적 청구는 각 이유 없어 이들을 모두 기각하여야 하므로, 이와 결론을 같이한 제1심판결은 정당하고 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 이정석, 판사 방응환, 판사 김상철

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

서울 강남구 J에 있는 K 주건축물 Y동

[도로명주소] 서울 강남구 Z

철근콘크리트구조(철근) 콘크리트지붕 7층 공동주택-다세대주택(도시형 생활주택)

1층 24.06㎡

2층 234.77㎡

3층 234.77㎡

4층 221.42㎡

5층 173.24㎡

6층 134.60㎡

7층 97.09㎡

지1 452.32㎡

옥탑1층 13.26㎡(연면적 제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 강남구 J 대 561.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제7층 M호 철근콘크리트구조 16.19㎡

(대지권의 표시)

소유권 대지권 561.1분의 8.19

2. (1동의 건물의 표시)

서울 강남구 J에 있는 K 주건축물 Y동

[도로명주소] 서울특별시 강남구 Z

철근콘크리트구조(철근) 콘크리트지붕 7층 공동주택-다세대주택(도시형 생활주택)

1층 24.06㎡

2층 234.77㎡

3층 234.77㎡

4층 221.42㎡

5층 173.24㎡

6층 134.60㎡

7층 97.09㎡

지1 452.32㎡

옥탑1층 13.26 ㎡(연면적 제외)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

서울 강남구 J 대 561.1㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제7층 N호 철근콘크리트구조 17.04㎡

(대지권의 표시)

소유권 대지권 561.1분의 8.63

끝.