

서울서부지방법원 2015. 10. 14 선고 2014가단27893 판결 [점유회수]

재판경과

서울서부지방법원 2016. 9. 23 선고 2015나5716 판결

서울서부지방법원 2015. 10. 14 선고 2014가단27893 판결

전 문

원 고 원우종합건설 주식회사

피 고 1. A

2. B

변론 종결 2015. 9. 23.

판결 선고 2015. 10. 14.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 주식회사 중방리노베이션은 2008. 6월 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 포함한 다세대주택의 신축공사를 도급하였다. 이에 원고는 위 공사를 실시하였고, 6억원 상당의 공사대금 채권을 보유하게 되었다.

나. 원고는 위 공사대금 채권을 확보하기 위하여 이 사건 부동산을 점유하면서 유치권을 행사하는 한편, 위 중방리노베이션을 상대로 서울서부지방법원 2009가합11983호로 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하여 2010. 1. 12. 위 법원으로부터 '중방리노베이션은 원고에게 6억원을 지급하라'는 취지의 화해권고(확정)을 받아 둔 사실이 있다

다. 이 사건 부동산은 2011. 1. 27. 경매절차를 거쳐 주식회사 삼성컨설팅리츠로 소유권이 이전되었다. 주식회사 삼성컨설팅리츠는 이 사건 부동산을 원고로부터 인도받기 위하여 서울서부지방법원 2011가단72786호로 건물인도 소송을 제기하였으나, 위 법원은 원고의 유치권을 인정하여, 2013. 11. 15. "1 원고는 주식회사 중방리노베이션으로부터 6억원을 지급받음과 동시에, 주식회사 삼성컨설팅리츠에게 이 사건 부동산을 인도하라, 2 원고는 주식회사 삼성컨설팅리츠에게 15,655,352원을 지급하라(유치권행사를 위하여 원고가 이 사건 부동산을 점유·사용한다는 이유로 차임 상당의 부당이득반환의무를 부과한 것이다)"는 취지의 판결(이하 '이 사건 관련 판결'이라 한다)을 하였고, 그 판결을 그 무렵 확정되었다.

라. 피고 A는 주식회사 삼성컨설팅리츠로부터 이 사건 부동산을 매수하여 2013. 3.12. 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 원고는 2014. 1월경에는 이 사건 부동산에 거주하거나 거주자를 따로 두지는 아니하면서 이 사건

부동산 안에 일부 짐을 두고, 출입문을 시정하는 방법으로 점유를 계속 유지하고 있었다. 그런데 주식회사 삼성컨설팅리츠 등은 이 사건 관련 판결 중조건이 부가되어 있지 아니한 "원고는 주식회사 삼성컨설팅리츠에게 15,655,352원을 지급하라"는 조항에 대하여 집행문을 부여받았고, 위 집행문에 의하여 유체동산 압류절차가 진행되어서 2014. 1. 24. 이 사건 부동산 내에 있던 원고 소유의 온수기가 압류되었다. 위 집행 과정에서 이 사건 부동산 내에 원고나 원고의 보조인이 항시 거주하는 것은 아니라는 것을 알게 된 피고들은 2014. 2. 5. 불상의 방법으로 이 사건 부동산의 출입문 시정 장치를 푼 다음 이 사건 부동산을 점유하기 시작하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 5호증, 을 제2, 9호증, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 본안 전 항변에 대한 판단

피고들은 원고가 해산되어 당사자적격이나 권리능력이 없다는 취지의 주장을 하나, 갑 제7호증에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고의 당사자적격이나 권리능력에는 아무런 문제가 없어 보인다. 따라서 피고들의 본안 전 항변은 받아들이지 아니한다.

나. 본안에 대한 판단

원고는, 2008년 공사를 한 이래로 이 사건 부동산을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었는데, 피고들이 2014. 2. 5. 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈한 후 현재까지 점유하고 있으므로, 위 침탈된 점유의 회수를 구한다고 주장한다. 위 인정사실에 의하면, 피고들은 원고가 설치한 시정장치를 불상의 방법으로 무용하게 만든 후 출입문을 개방하여 점유를 침탈한 사실이 인정된다. 이에 대하여, 피고들은, 원고가 2014. 1월 이전에 관리상의 어려움 등을 이유로 스스로 점유를 포기하였다는 취지의 주장을 한다. 그러나 점유의 방법으로 반드시 상시 거주자가 있어야 하는 것은 아니고, 안에 자신의 짐을 두고, 시정장치로 타인의 출입을 막는 방법으로도 얼마든지 점유 및 점유권의 행사가 가능하다고 할 것이며, 수 억원 상당의 채권을 확보하기 위하여 유치권을 행사하고 있는 사람이 그에 비하면 소액인 관리 비용 등이 부담되어 점유를 스스로 포기한다는 것은 쉽게

이해하기 어려워 피고들의 위 주장은 받아들이지 아니한다.

다음으로, 피고들은, 이 사건 부동산의 점유 이전이 법원의 강제집행 절차에 의한 것이라고 주장한다.

그러나 피고들이 주장하는 집행문과 집행은 이 사건 관련 판결 중인도를 명한 부분이 아닌 금전채권에 대한 부분이었다(인도를 명한 부분에는 중방리노베이션의 6억원의 지급을 조건으로 하고 있다.

아직까지도 위 조건은 성취된 바 없어, 인도에 대한 집행문이 부여될 상황이 아니다). 따라서 피고들이 주장하는 집행문과 집행이 이 사건 부동산의 점유 상태의 변동을 정당화할 근거는 될 수 없음이 명백하다.

마지막으로, 피고들은, 원고가 유치권을 타인에게 양도하였기 때문에 더 이상 이 사건 부동산에 대한 권리를 주장할 이유가 없다는 취지의 주장을 하면서 을 제16호증의 채권양도통지서를 제시하고 있다.

그러나 위 증거는 진정성립이 인정되지 아니하고, 이사건에 임하는 원고의 태도 등 변론 전체의 취지에서 볼 때 원고가 이 사건 소송 중갑자기 유치권을 타인에게 양도할 이유가 없어 보인다. 따라서 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

결국 피고들이 2014. 2. 5. 이 사건 부동산을 점유하기 시작한 것은 이를 정당화할 어떠한 권원도 없는 즉, 부당한 점유 침탈 행위이다. 따라서 이 사건 부동산에 대한 점유를 부당하게 침탈당한 원고는 피고들을 상대로 그 점유의 회수를 청구할 권원이 있다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한 다

판사 이정형

별 지 목 록

1. 건물의 표시

서울 은평구
철근콘크리트구조 평상래브지붕 7층 다세대주택 및
제2종 근린생활시설

전유부분의 건물의 표시
건물의 번호 제3층 제301호
구 조 철근콘크리트구조
면 적 36.46㎡

대지권의 표시
토지의 표시 서울 은평구 대 159㎡
대지권의 종류 소유권
대지권의 비율 159분의 19.291
2009년 8월 3일 대지권
2009년 8월 3일

- 이 상 -