

서울중앙지방법원 2019. 4. 9 선고 2018가단5101386 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 노인수

피고B

변론 종결2019. 3. 19.

판결 선고2019. 4. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. C, D, E, F, G, H, I(이하 '조합원들'이라고 한다)는 서울 강남구 J대 561.1m² 지상에 있는

연립주택을 구분소유하고 있었는데, 2012. 3. 25.경 기존 연립주택을 철거하고, 지하 1층, 지상 7층, 옥탑 1층 규모의 'K' 근린 및 도시형 생활주택(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 신축한 다음 이를 분양 또는 임대하는 등의 사업을 공동으로 하기로 하고, C를 조합장으로 선임하였다.

나. 조합원들은 2012. 6. 27. 원고와 이 사건 건물을 신축하는데 필요한 인·허가 업무, 설계사무소 및 시공사 선정기준 마련, 공사비 차입, 이주계획수립, 시공사 관리감독, 세대주 동의 등의 업무를 원고가 하고, 그 대가로 원고에게 공사대금의 3%를 보수로 지급하기로 하는 내용의 약정(이하 '이 사건 약정'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 조합원들은 2012. 8. 20. 원고의 연대보증 아래 L 주식회사(이하 'L'라고 한다)와 이 사건 건물의 신축공사를 계약금액 20억 5,800만 원(부가가치세 별도), 준공예정일 2013. 5. 15.로 정하여 도급하는 내용의 도급계약을 체결하였다.

라. 이 사건 건물은 2013. 5.경 완공되어 2013. 6. 21. 사용승인이 이루어졌는데, 조합원 중 F는 2013. 7. 17. 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 주택'이라고 한다)에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

마. 피고는 L의 신청으로 진행된 서울중앙지방법원 M 강제경매 절차(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다)에서 이 사건 주택을 매각받아 2017. 3. 17. 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 2, 3-1, 4-1, 2, 을 1, 2의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 청구에 관한 판단

가. 청구의 요지

원고는 이 사건 약정에 기해 이 사건 건물의 신축 및 분양 등의 업무를 대행하면서 조합원들이 자금부족으로 납부하지 못한 비용을 대신 납부하거나 이 사건 건물 시공업체인 L가 마무리하지 못한 공사를 마무리 하는 등 23개 공정을 마쳐 조합원들에 대하여 합계 1,004,382,586원의 공사대금 채권 등을 가지고 있다. 그런데 조합원들은 자금사정이 좋지 않아 위 돈을 직접 갚을 수 없었기 때문에 원고와 사이에, 원고가 이 사건 건물 3층을 비롯한 상당 부분을 점유하여 임차인을 모집하고 그 차임으로 위 공사대금 채권 등에 충당하기로 합의를 하게 되었다. 이에 원고는 N을 직원으로 채용하여 위 건물에 거주하게 하면서 경비 및 방호업무를 담당하게 하는 방법으로 위 건물을 점유하며

유치권을 행사하여 왔다. 그런데 피고는 2017. 5. 25.경 무단으로 잠금장치를 교체하고 이 사건 주택에 침입하여 원고의 점유를 침탈하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 주택을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

피고가 이 사건 주택에 관한 원고의 점유를 위법하게 침탈하였는지에 관하여 보건대, 원고가 제출한 모든 서증의 각 기재와 증인 N, O의 각 증언만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 인정할 증거가 없으므로, 원고의 청구를 받아들이지 않는다.

오히려 을 3, 4, 5의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고는 이 사건 경매절차에서 2017. 6. 28. 이 사건 주택에 관하여 원고에 대한 인도명령(서울중앙지방법원 P)을 발령받은 사실, 원고는 피고가 이 사건 주택에 관한 원고의 점유를 침탈하여 권리행사를 방해하였다며 피고를 권리행사방해죄로 고소하였으나, 검찰은 2017. 11. 17. ① 원고가 이 사건 주택에 대하여 외부 관리인을 두고 근무케 한 사실 및 입주자들과 임대차계약을 체결하고 임대료를 수령한 사실 외에는 실제 점유를 유지하였는지에 대한 진위가 명확하지 않은 점, ② 건물 내·외에 유치권 행사와 관련한 표시를 하지 않은 점, ③ 피고가 자동번호키를 교체할 당시 이 사건 주택은 공실이었고, 교체를 하는 시간동안 원고와 관리인의 점유가 유지되지 않았던 점, ④ 이 사건 경매절차에 제출된 현황조사서에 이 사건 주택에 관해 점유자 미상으로 보고된 점 등에 비추어 원고의 점유사실과 유치권을 인정하기 어렵다는 이유로 피고에 대해 불기소(혐의없음)처분을 한 사실이 인정될 뿐이다.

3. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사김도현

별지