

수원지방법원 2016. 8. 19 선고 2015나17910 판결 [점유회수]

재판경과

수원지방법원 2016. 8. 19 선고 2015나17910 판결

수원지방법원 성남지원 2015. 4. 29 선고 2014가단20188 판결

전문

원고, 피항소인 제이랜드건설 주식회사

피고, 항소인 A

변론 종결 2016. 7. 8.

판결 선고 2016. 8. 19.

제1심판결 수원지방법원 성남지원 2015. 4. 29. 선고 2014가단20188 판결

주문

1. 제1심 판결을 취소한다.
2. 이 사건 소를 각하한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 케이애피종합건설(이하 '케이애피'라 한다)은 2009.경 한이오종건 주식회사(이하 '한이오종건'이라 한다), C 및 D과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 포함한 6동의 연립주택(이하 '이 사건 연립주택'이라 한다)의 신축을 위한 도급계약을 체결하고 이 사건 연립주택 신축공사를 수행하였다.

나. 한이오종건, C은 공사자금 마련을 위해 부담하고 있던 대출금 채무 및 케이애피에 대한 공사대금 채무의 담보를 위하여 주식회사 한국토지신탁(이하 '한국토지신탁'이라 한다)과 사이에 2010. 6. 24. 이 사건 연립주택에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하였고, 그 후 몇 차례에 걸친 부동산담보신탁 변경계약에 따라 케이애피는 공사대금 담보조로 이 사건 연립주택 중 일부 세대에 관하여 1순위 및 2순위 우선수익자로서의 지위를 가지게 되었다.

다. 케이애피는 D으로부터 이 사건 연립주택 중 일부 세대에 관한 소유권을 이전받는 것을 조건으로 D에게 우선수익자의 지위를 양도하기로 하였고, 2012. 3. 2. 한국토지신탁, 한이오종건 및 C이 이에 동의하여 케이애피와 D은 아래와 같은 내용의 채권양수도계약(이하 '이 사건 채권양수도계약'이라 한다)을 체결하였으며, 한국토지신탁이 발행한 수익권증서상에 D이 우선수익권자로 등재되었다.

채권양수도 계약서

제1조(채권양수도 내용)

① 채권양도인은 담보신탁계약에 따라 신탁부동산에 대하여 가지고 있는 우선수익권 및 그 원인채권

일체를 채권양수인에게 양도하고 채권양수인은 이를 양수받기로 한다.

제2조(합의사항)

② 채권양수인은 신탁부동산 중 2동 201호 내지 205호, 3동 305호, 5동 505호에 대하여 채권양도인이 서면으로 요청할 경우 채권양도인 또는 채권양도인이 지정하는 자에게 담보신탁계약에 따라 그 소유권을 이전하기로 한다. 단 2동 202호, 5동 505호에 대하여는 채권양수인과 채권양도인이 별도로 합의한 경우에만 그러하다. 이와 관련하여 채권양도인의 서면요청에도 불구하고 채권양수인의 귀책사유로 인하여 소유권이전이 이행되지 않을 경우 본 채권양수도 계약을 무효로 하며, 그에 따라 채권양도인, 한국토지신탁 등에 발생하는 모든 손해는 채권양수인이 이를 배상하기로 한다.

라. 한편, 원고에 대하여 공사대금 채무를 부담하고 있던 케이앤피는 2011. 8. 1.경 원고에게 이 사건 연립주택 중 5동 505호에 관한 소유권을 넘겨주기로 하였고, 그 이후 원고가 C과 사이에 위 505호에 관한 매매계약을 체결할 때 D은 매도보증인으로 관여한 사실이 있는데, 이와 관련하여 D은 원고에게 2012. 6. 30.까지 505호에 관한 소유권을 넘겨주되 이를 이행하지 못할 경우 손해배상금으로 20억 원을 지급하기로 약정하였다. 그런데 D이 2012. 6. 30.까지 원고에게 505호에 관한 소유권을 넘겨주지 못하게 되자 원고는 D을 상대로 서울동부지방법원 2012차9181호로 손해배상금 20억 원 및 이에 관한 지연손해금의 지급을 구하는 지급명령을 신청하였고, D이 이에 이의하지 아니하여 위 지급명령이 확정되었다.

마. 원고는 2012. 10. 31. 위 지급명령 채권을 피보전권리로 하여 D이 이 사건 채권양수도계약을 통해 케이앤피로부터 넘겨받은 2순위 우선수익자로서의 권리에 관하여 서울동부지방법원 2012타채18121호로 채권압류 및 전부명령 신청을 하여 위 법원으로부터 2012. 11. 2. 인용결정을 받았고, 이에 D은 2012. 11. 5. 원고에게 2012. 11. 31.까지 위 505호에 관한 공매대금을 지급하기로 하되 이를 이행하지 않을 경우 2순위 우선수익자 지위를 원고에게 이전하기로 하였다. 그런데 D이 위 공매대금 지급 약정도 이행하지 아니하자, 원고는 D을 상대로 서울동부지방법원 2012가단70327호로 수익자 지위양도청구 소송을 제기하여 위 법원으로부터 2013. 4. 19. 승소 판결을 선고받았고, 그 무렵 위 판결이 확정되었다.

바. 이 사건 연립주택의 1순위 신탁수익자가 된 영동농협은 2013. 3. 21. D에게 이 사건 연립주택 중 1, 2, 3, 6동에 관하여 불법적인 입주가 계속될 경우 가치저하가 우려되므로 불법 입주를 저지하고 통제할 권한을 위임하였고, D은 2013. 3. 28. 원고에게 위와 같이 영동농협으로부터 위임받은 관리권한을 재차 위임하였다. 원고는 그 무렵부터 B을 고용하여 이 사건 연립주택에 관하여 건물경비 및 무단입주방지 등 관리행위를 하여 왔다.

사. D은 이 사건 채권양수도계약에 따른 케이앤피의 요청에도 불구하고 케이앤피에게 이 사건 연립주택 중 2동 201호 내지 205호, 3동 305호, 5동 505호의 소유권을 이전하여 주지 못하였고, 이에 케이앤피가 D을 상대로 서울동부지방법원 2013가합11018호로 이 사건 채권양수도계약의 무효 확인을 구하는 소송을 제기하여 2015. 5. 29. 승소판결을 받았고, 위 판결이 그대로 확정되었다.

아. 한편, 피고는 2010. 10.경 케이앤피로부터 이 사건 연립주택공사 중 내부 인테리어공사를 하도급받아 공사를 수행하였으나 공사대금 중 2억 7,000만 원을 지급받지 못하고 있었는데, 케이앤피는 2011. 4. 1. 피고를 비롯하여 공사대금을 지급하지 못한 8개 하도급업체들과 사이에 이 사건 부동산을 7억 4,000만 원으로 책정하여 각 업체들이 잔여 공사대금의 비율에 따라 이 사건 부동산을 매도하는 내용의 분양계약을 체결하였고, 피고는 위 분양계약에 기하여 2013. 4.경 이 사건 부동산에 관하여 마무리 공사를 진행하고 2013. 5.경 불상의 방법으로 이 사건 부동산에 들어온 이후로 계속 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 17, 24, 25호증, 을 제1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 16, 17호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소의 적법 여부

직권으로 본다.

원고는, 피고가 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈하였다고 주장하며 피고를 상대로 점유의 회수를 구하고 있는바, 민법 제204조 제3항은 점유를 침탈당한 이의 침탈자에 대한 점유회수청구권에 대하여 이를 그 점유를 침탈당한 때로부터 1년 내에 행사하여야 하는 것으로 정하고 있는데, 위의 제척기간은 재판 외에서 권리를 행사하는 것으로 족한 기간이 아니라 그 기간

내에 소를 제기하여야 하는 이른바 출소기간으로 해석함이 상당하다(대법원 2002. 4. 26. 선고 2001다8097, 8103 판결, 대법원 2010. 10. 14. 선고 2010다50458 판결 등 참조).

그런데 원고가 이 사건 부동산에 관하여 점유를 침탈당하였다고 하더라도 그 침탈로 인한 피고의 점유 개시시점이 2013. 5.경인 사실은 앞서 본 바와 같은바(원고는 소장에서 '피고가 2013. 9. 3.경 이 사건 부동산에 이삿짐을 들여 놓았고, 2013. 9. 11.경에는 문을 잠궈 이 사건 부동산을 점유하였다'고 주장하였으나, 이를 인정할 증거가 없고, 오히려 원고 스스로도 2014. 10. 23.자 준비서면에서 '피고는 원고가 이 사건 부동산을 점유한 이후인 2013. 5.경 원고의 점유를 불법으로 침탈하고 이 사건 부동산을 점유하고 있다'고 주장하고 있다), 점유회수청구권에 기한 이 사건 소가 그로부터 1년이 경과된 후인 2014. 6. 25. 제기되었음은 기록상 분명하므로, 이 사건 소는 그 제척기간이 도과되어 부적법하다.

3. 결론

그렇다면, 이 사건 소는 부적법하므로 이를 각하하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 제1심 판결을 취소하고 이 사건 소를 각하하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최용호

판사손성희

판사박상권

별지