

수원지방법원 2017. 9. 7 선고 2016가단539072 판결 [점유회수]

---

## 전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2017. 7. 20.

판결 선고2017. 9. 7.

## 주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

## 이 유

### 1. 원고의 주장

가. 원고는 2013. 10. 26. D과 사이에 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)1) 에

관하여 아래 표 기재와 같이 원고가 '주택부지 조성공사'를 도급받는 내용의 토목공사도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였고, 2014. 1. 말경 공사를 완료하였다.

|         |               |
|---------|---------------|
| 계약일     | 2013. 10. 26. |
| 공사내용    | 주택부지 조성공사     |
| 착공년월일   | 2013. 11. 1.  |
| 준공예정년월일 | 2014. 1. 31.  |
| 공사대금    | 682,500,000원  |

나. D은 원고에게 이 사건 도급계약에 따른 공사대금을 전혀 지급하지 않은 상태에서 2015. 5. 18. 파산신청을 하였고, 그 신청에 따른 파산절차는 2016. 3. 23. 이시파산 폐지결정에 의하여 종결되었다.

다. 원고는 D으로부터 위 공사대금을 지급받지 못하자, 2014. 2.경부터 이 사건 부동산 지상에 설치된 컨테이너 박스에 페인트로 '유치권 행사 중'이라는 표시를 하고, 석축과 옹벽이 설치된 곳곳에 '유치권 행사 중'이라는 팻말과 현수막을 설치하였을 뿐만 아니라, 소파, 탁자, 책상, 가스렌지, 생수, 라면 등을 컨테이너 박스에 가져다 놓고 경비직원을 상주시켜 타인의 출입을 통제하여 왔다.

라. 농업협동조합자산관리회사가 근저당권자로서 2014. 7. 18. 신청한 수원지방법원 E 부동산임의경매 사건에서 피고들이 이 사건 부동산을 낙찰받았고, 2015. 9. 4. 그 매각대금을 납부함으로써 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

마. 그 후 피고들은 원고 및 D을 상대로 위 법원에 이 사건 부동산에 관한 부동산인도명령을 신청하였고, 위 법원으로부터 2016. 2. 2. 위 인도명령 신청을 인용하는 결정을 받아 2016. 10. 20. 이 사건 부동산에 대한 인도집행을 마쳤다.

바. 그런데 위 인도집행은 원고의 경비직원이 이 사건 부동산 지상의 컨테이너 박스의 출입문을 시정하고 외출을 하고 없는 사이에 위 출입문의 시정장치를 강제로 부수고 들어가 경비직원이 사용하던 책상, 소파 등 집기를 들어내고 출입문의 시정장치를 바꾼 후 경비직원 및 타인의 출입을 막는 방법으로 이루어졌고, 그 후 피고들은 원고를 배제한 채 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

사. 원고가 2014. 2.경부터 이 사건 부동산을 점유하여 왔는데도, 피고들이 원고 및 D을 피신청인으로 한 인도명령에 기하여 원고가 설치한 컨테이너 잠금장치를 부수고 들어간 다음 원고 측 경비직원의 출입요구에 응하지 않으면서 그 출입을 막아 원고의 점유를 완전히 배제한 것은 원고의 점유를 침탈한 행위에 해당한다.

아. 이 사건 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈하여 이를 점유하고 있는 피고들은 원고에게 이를 인도할 의무가 있다.

## 2. 판단

민법 제204조 제1항은 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.'고 규정하고 있다.

그러므로 원고가 이 사건 부동산의 점유자인지, 점유를 침탈당하였는지에 관하여 살펴본다.

먼저, 원고는 이 사건 부동산에 관한 공사대금채권을 피보전채권으로 한 유치권의 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유하여 왔다고 주장하고 있으나, 갑 제6호증의 1 내지 6의 각 사진영상만으로는 원고가 이 사건 부동산에 관한 유치권자로서 이를 계속 점유하여 왔다고 인정하기에 부족하고, 달리 위 주장을 인정할 만한 증거가 없다. 오히려 을 제1, 2, 4호증, 을 제3호증의 1, 2, 갑 제8호증의 각 기재 및 사진영상에 의하면, 매각물건명세서에는 '원고로부터 유치권신고가 있으나 그 성립여부는 불분명함. 채무자 겸 소유자(D)로부터 도급계약서의 특약사항에 대물공사이며 토목공사 중단 시 유치권을 주장할 수 없는 것으로 약정하였고 점유나 공시를 하지 않았기 때문에 유치권은 성립하지 않는다는 내용의 의견서가 제출됨'이 기재되어 있는 사실, 부동산의 현황 및 점유관계 조사서에도 '2015. 2. 13. 현장방문 시 소유자 및 점유자를 만나지 못하여 점유관계 확인하지 못함'으로 기재되어 있는 사실, 피고들이 원고와 D을 상대로 신청한 G 부동산인도명령 사건에서 위 법원은 2016. 2. 2. '원고가 제출한 자료만으로는 원고에게 이 사건 부동산에 관한 적법한 유치권이 있다고 보기 어렵다'는 이유로 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 가진다는 원고의 주장을 배척한 사실 등이 인정되는바, 이에 의하면 원고가 이 사건 부동산에 관한 유치권자로서 이를 계속 점유하여 왔다고 볼 수는 없다. 이와 다른 취지의 원고의 주장은 이유 없다.

또한, 원고는 이 사건 부동산에 관한 점유를 '침탈'당하였다고 주장하고 있으나, 부동산경매절차에서

부동산 매수인의 인도명령의 신청에 관한 재판에 대하여는 즉시항고를 할 수 있으나(민사집행법 제136조 제5항), 즉시항고는 집행정지의 효력을 가지지 아니하므로(같은 법 제15조 제6항), 인도명령의 상대방이 인도명령에 기한 집행을 정지시키기 위해서는 민사집행법 제15조 제6항의 집행정지명령을 받아 이를 집행관에게 제출하는 등의 방법을 취하여야 할 것인데, 원고가 앞서 본 인도명령에 기한 집행을 정지시키기 위한 위와 같은 절차를 전혀 밟지 아니한 이상, 피고들이 '집행력이 있는 위 인도명령'에 기하여 이 사건 부동산에 대한 인도집행을 한 것은 적법한 집행권원에 근거한 것이고, 그 집행이 민법 제204조 제1항에서 규정하는 점유의 침탈에 해당한다고 할 수 없으며, 달리 피고들이 원고의 이 사건 부동산에 대한 점유를 침탈하였다는 원고의 주장을 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 피고들이 원고의 이 사건 부동산에 대한 점유를 침탈하였음을 전제로 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

### 3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각한다.

**판사권덕진**

별지

1) 수원지방법원 E 부동산임의경매 사건에서 경기도 오산시 F 임야 9025m<sup>2</sup>에 관한 소유권을 취득한 피고들이 뒤에서 보는 인도명령을 받은 후 지분 매매와 공유물분할을 함에 따라 이 사건 부동산으로 분할되었다.