

광주지방법원 순천지원 2015. 5. 14 선고 2014가단75268 판결 [점유회수]

전 문

원고주식회사 디엘아이

피고주식회사 동원산업

변론 종결 2015. 4. 23.

판결 선고 2015. 5. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 기재 부동산의 8층 부분을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 일반건축공사 등을 목적으로 하는 회사이고, 피고는 2014. 2. 12. 광주지방법원 순천지원 A 부동산임의경매 절차에서 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 경락받은 회사이며,

주식회사 에코그라드레저개발(이하 '에코그라드레저개발'이라고만 한다)은 이 사건 건물을 신축하여 2010. 11. 23. 소유권보존등기를 마친 전 소유자이다.

나. 원고는 2012. 4. 2. 에코그라드레저개발과 사이에 이 사건 건물 중 1, 2, 5, 8층에 관하여 공사금액 3억 3,000만 원, 공사기간 2012. 4. 5.부터 2012. 5. 15.까지로 하여 리모델링 공사계약을 체결하였다가, 2012. 6. 10. 공사금액을 5억 원으로 증액하고, 공사기간을 2012. 7. 15.까지로 연장하는 변경계약을 체결하였다.

다. 원고는 에코그라드레저개발로부터 2012. 5. 7. 5,000만 원, 2012. 5. 18. 5,000만 원, 2012. 6. 12. 2,500만 원, 2012. 6. 14. 500만 원, 2012. 6. 19. 2,000만 원, 2012. 7. 3. 2,003,000원, 2012. 7. 11. 500만 원, 2012. 7. 16. 2,997,000원, 2012. 8. 2. 200만 원 등 합계 1억 6,700만 원을 송금 받았다.

라. 원고는 2012. 6. 19.경 이 사건 건물 8층 출입구 등에 '이 사건 건물 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8층은 공사비 미지급으로 2012. 6. 19.부터 유치권 행사 중입니다'라는 내용의 유치권 공시문을 부착하였고, 2012. 6. 26. 이 사건 건물에 관하여 이 법원 A로 담보권 실행을 위한 경매절차가 개시되자 2012. 7. 9. 경매법원에 유치권 신고를 하였다. 원고는 2012. 11. 19. 방범·경비업체와 사이에 이 사건 건물 8층에 관하여 계약기간을 경비 개시일로부터 3년으로 하는 경비용역계약을 체결하고, 이 사건 건물 8층에 경보장치를 설치하였다.

마. 피고는 위 경매절차에서 이 사건 건물을 경락받아 2014. 2. 12. 매수대금을 완납한 다음 에코그라드레저개발에 대한 채권자인 순천에코그라드호텔채권단협의회를 비롯하여 공사업자, 임차인 등을 15명(원고는 포함되어 있지 않다)을 상대로 이 법원 B로 이 사건 건물 인도명령을 신청하였고, 위 법원은 2014. 3. 12. 피고의 신청을 받아들여 순천에코그라드호텔채권단협의회 등으로 하여금 피고에게 이 사건 건물을 인도하라는 결정(이하 '이 사건 부동산인도명령'이라 한다)을 하였다. 피고는 2014. 3. 19. 09:00경부터 이 사건 건물 8층의 전원공급을 중단하고, 5층 이상 엘리베이터 운영을 폐쇄하였으며, 모든 층의 계단 쪽 출입문에 자물쇠를 채워 출입을 통제하였다. 계속하여 피고는 이 사건 부동산인도명령에 기하여 이 법원 2014본508호로 부동산인도집행을 신청하였고, 이 법원 소속 집행관은 2014. 3. 26. 14:22경 이 사건 부동산의 인도집행을 마쳤다.

바. 이후 원고는 피고를 상대로 이 법원 2014카합1022호로 점유방해금지가처분신청을 하였으나, 2014. 8. 19. 기각결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 5, 6, 8 내지 10호증, 을 제14, 15호증의 각 기재(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

원고가 리모델링 공사 관련 미지급 공사대금 채권 3억 8,300만 원(= 공사계약금액 5억 원 - 지급 금액 1억 6,700만 원 + 부가가치세 5,000만 원)에 기하여 이 사건 건물 8층1)에 관하여 유치권을 행사하던 중 2014. 3. 19. 피고가 8층으로 연결되는 엘리베이터의 전기공급을 차단하고, 모든 층의 계단 쪽 출입문에 자물쇠를 채우는 바람에 그 점유를 침탈당하였으므로 피고는 원고에게 8층 부분을 인도하여야 한다.

나. 피고의 주장

유치권의 피보전권리와 관련하여, 원고가 이 사건 건물의 리모델링 공사를 실제 수행하였는지, 수행하였다면 어느 정도 수행하였는지 여부가 불명확하여 원고의 공사대금 채권을 인정할 수 없고, 원고가 이 사건 건물 8층을 배타적으로 점유하고 있었다는 점도 인정할 수 없다.

3. 판단

가. 우선 원고가 이 사건 건물 리모델링 공사에 관하여 공사대금 채권을 가지고 있는지에 관하여 본다.

1) 원고가 에코그라드레저개발과 사이에 리모델링 공사계약을 체결하고, 에코그라드레저개발로부터 1억 6,700만 원을 송금 받은 사실은 앞의 기초사실에서 본 것과 같고, 원고가 에코그라드레저개발의 전(前) 직원인 C, D 작성의 리모델링 공사 확인서(갑 제4호증)를 제출하기도 하였다.

2) 그러나 갑 제1호증의 기재, 을 제6호증의 영상에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들 즉, 원고가 이 사건 변론종결일까지 특별한 이유 없이 리모델링 공사 관련 공사자재 구입 관련 세무자료, 하도급 업체 공사대금 지급 내역, 공사에 투입된 직원들에 대한 4대 보험 자료 등에 관한 문서제출명령에 응하지 않고 있고, 현재 건물 내에 일부 공사자재가 적재된 채 방치되어 있어 원고가 실제로 공사를 수행하였는지 의문이 드는 점 등에 비추어 보면, 1)항에서 살펴본 사정만으로

원고가 이 사건 건물 리모델링 공사를 하였고, 3억 8,300만 원을 지급받지 못하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 다음으로 원고가 피고에 의하여 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2014. 3. 19. 이전에 이 사건 건물 8층을 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

1) 유치권의 성립 및 존속 요건에 해당하는 '점유'는 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 그와 같은 사실상 지배가 있는지는 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 2. 9. 선고 2011다72189 판결 등 참조).

2) 살피건대, 원고가 2012. 6. 19.경 건물 8층 출입문 등에 유치권 공시문을 붙이고, 2012. 11. 19. 경비용역계약을 체결한 사실은 앞의 기초사실에서 본 것과 같다. 그러나 앞의 기초사실 및 거시증거에 을 제1, 3 내지 5, 7 내지 13호증의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 2014. 3. 19. 이전에 이 사건 건물 8층을 배타적, 실제적으로 점유하고 있었다고 인정하기 어렵다.

① 에코그라드래저개발 파산으로 2012. 10. 25. 파산관재인이 선임되었는데 파산관재인이 선임 당일 작성한 보고서(을 제10호증) 및 2013년 1월 중 업무보고서(을 제11호증)에는 원고가 이 사건 건물 8층을 점유하고 있다는 기재가 없다. 오히려 파산관재인은 2013. 11.경 이 사건 건물을 점검하고 그 출입문에 " 2012. 10. 25. 광주지방법원으로부터 2012하합109호로 파산선고 되었고, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률 제480조에 의거 봉인하며, 이를 무단으로 훼손하는 경우 형법에 의거 처벌됩니다"라는 내용의 봉인표를 붙였다.

② 원고는 2012. 11. 19. 이후 이 사건 건물 8층에서 직원들을 퇴거시킨 채 경비용역계약만을 매개로 하여 점유하였는데, 8층에는 엘리베이터를 제외하고도 7개의 출입구가 있고, 그 중 일부 출입구는 문이나 벽이 전혀 설치되어 있지 않은 개방 공간이어서(차폐장치로 볼 수 있는 방화셔터도 고장 나 있었던 것으로 보인다) 경보장치 1개를 설치한 것만으로 8층을 배타적으로 지배하였다고 보기 어렵다.

다. 소결론

이상 살펴본 것과 같이 유치권 성립의 전제가 되는 피보전권리의 존부 및 종전 점유가 인정되지 아니하므로 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구를 기각한다.

판사강선아

별지

1) 원고는 2012. 4. 9.경부터 건물 2층부터 8층까지 7개층을 점유해오다가 2012. 7. 3.경 건물 8층을 제외한 나머지 층을 에코그라드래저개발에 점유이전하였다고 주장한다.