

광주지방법원 순천지원 2018. 4. 12 선고 2017가합11767 판결 [점유회수]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 지평 담당변호사 최영남

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 신태호

변론 종결2018. 3. 15.

판결 선고2018. 4. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 5 내지 10, 13, 14, 17, 20호증(가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 또는 영상, 증인 C의 증언, 증인 D의 일부 증언, 변론 전체의 취지]

가. 원고는 2015. 1. 2. E로부터 E 소유의 전남 고흥군 F 공장용지 2646m²(이하 '이사건 토지'라 한다) 지상에 지하 1층, 지상 4층의 병원 건물을 신축하는 공사(이하 '이사건 공사'라 한다)를 6,105,000,000원에 수급하였다.

나. 그런데 E의 채권자인 (주)G의 신청으로 2015. 6. 4. 이 사건 토지에 대한 강제경매 절차가 개시됨에 따라, 원고는 그 달 중순경 이 사건 공사를 중단하였다. 공사 중단 당시 위 건물은 지상 3층까지 골조 및 벽체가 축조되었고, 지상 2층은 콘크리트 타설을, 지상 3층은 거푸집 및 철골공사를 각 마친 상태였다(별지 목록 기재 건물, 이하 이 상태의 건물을 '이 사건 건물'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 공사를 중단한 뒤 2015. 6. 중순경부터 이 사건 건물의 출입문을 막아 외부인의 출입을 통제하고, 이 사건 건물 출입구에 원고가 유치권 행사 중이라는 내용의 알림판, 현수막을 부착하였으며, 2015. 2. 12.부터 보안업체와 방범경비서비스 이용계약을 체결하여 CCTV를 설치하고, C 등 직원을 상주시키는 방법으로 이 사건 건물을 점유해왔다.

라. 그러던 중 H, D 등 5인은 2017. 6. 6.경 이 사건 건물의 출입문에 설치한 자물쇠를 부수고 침입하여, 원고의 직원을 이 사건 건물 밖으로 나가게 하였다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고가 2015. 6. 중순부터 이 사건 건물을 점유하여 온 사실은 앞서 인정한 바와 같고, 이에 어긋나는 을 제13호증의 기재 및 증인 D의 일부 증언은 믿기 어려우며, 을 제9, 14, 18호증의 각 기재 또는 영상만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하다.

나. 나아가 H, D 등 5인은 2017. 6. 6.경 원고가 점유하여 온 이 사건 건물의 점유를 침탈한 사실은 앞서 인정한 바와 같은데, 앞서 든 증거에 을 제 2, 3, 5, 9, 12호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 인정되는 아래의 각 사실을 종합하면 피고가 2017. 6. 6.경 H, D 등 5인을 통하여 이 사건 건물에 관한 원고의 점유를 침탈한 사실을 추인할 수 있다.

① E는 2015. 9. 21.경 H으로부터 돈을 차용하면서 이 사건 토지 및 건물을 양도담보로 제공하기로 하였고, H은 2015. 12. 11. 이 사건 토지에 관한 소유권이전등기청구권을 피보전권리로 하여

처분금지가처분 결정을 받아 가처분 등기가 마쳐졌다.

② 이 사건 토지 및 건물에 관하여 E의 채권자 (주)G, (주)I의 신청으로 강제경매개시결정이 내려지자(이 법원 J, K), H은 그 피담보채무를 대위변제하여 2016. 9. 19. 및 2017. 5. 10.경 각 경매신청이 취하되었다.

③ 피고는 2017. 3. 16.경 부동산 분양업 등을 사업목적으로 하여 회사설립등기를 마치고, 2017. 4. 10. E로부터 이 사건 토지에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료 받았는데, 피고의 대표이사 L은 H의 배우자이다.

④ 피고는 2017. 4. 이 사건 건물에 관한 공사를 재개하기 위하여 이 사건 건물에 관한 안전점검을 실시하였다.

⑤ H, D 등 5인이 2017. 6. 6.경 이 사건 건물에 자물쇠를 부수고 침입하면서 이를 저지하려는 원고의 직원에게 자신들은 '이 사건 건물의 소유권자'라고 밝혔다. 뿐만 아니라 피고는 H, D 등 5인이 이 사건 건물을 점유한 후 2017. 6. 30. (주)M(이하 '소외 회사'라 한다)에게 이 사건 건물을 완성하는 공사를 계약금액 45억 1,000만 원에 도급주었다.

다. 그렇다면 점유침탈자인 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 관한 판단

가. 피고가 현재 이 사건 건물을 점유하지 않는다는 주장

피고는, 현재 이 사건 건물은 피고가 아닌 소외 회사가 점유하고 있으므로, 원고는 점유자가 아닌 피고를 상대로 점유회수를 구할 수 없다고 주장한다.

살피건대, 소외 회사가 2017. 6. 30.경 피고로부터 이 사건 건물을 완성하는 공사를 도급받아 현재까지 이 사건 건물을 점유한 사실에 관해서는 당사자 사이에 다툼이 없기는 하다. 그러나 갑 제15, 16호증의 각 기재에 의하면 원고는 피고를 상대로 이 사건 건물에 관하여 광주지방법원 순천지원 2017카합1088호로 부동산점유이전금지가처분 신청을 하여 2017. 6. 27. 인용결정을 받아 2017. 7. 4. 그 가처분 집행이 마쳐진 사실이 인정되는데, 점유이전금지가처분은 그 목적물의 점유이전을 금지하는 것으로서 그럼에도 불구하고 점유가 이전되었을 때에는 가처분채무자는

가처분채권자에 대한 관계에 있어서 여전히 그 점유자의 지위에 있게 되므로(대법원 1987. 11. 24. 선고 87다카257, 258 판결 등 참조), 원고가 피고에 대하여 이 사건 건물의 점유이전금지가처분을 받아 피고의 점유자로서의 지위가 유지되고 있는 이상, 피고가 이 사건 건물에 관한 직접 점유를 상실하였더라도 점유회수청구의 상대방이 될 수 있다. 뿐만 아니라 민법 제204조의 점유회수청구권의 상대방에는 점유침탈자 중 변론종결일을 기준으로 직접점유를 하고 있는 자는 물론 간접점유를 하고 있는 자도 포함되는데(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결 취지 참조), 위 인정사실에 의하면, 피고는 이 사건 건물을 완성하는 공사의 도급인으로 소외 회사를 통하여 이 사건 건물을 간접점유하고 있다고 할 것이다. 따라서 피고의 위 주장은 받아들이지 아니 한다.

나. 원고가 이 사건 건물의 점유를 포기하였다는 주장

피고는, 원고와 E가 이 사건 공사를 타절하면서 실제 미지급 공사대금보다 증액된 16억 5,000만 원으로 기성공사대금을 정산하는 대신 원고가 유치권을 포기하기로 합의함으로써 원고는 이 사건 건물에 관한 점유를 포기한 것이라고 주장한다.

살피건대, 을 제10호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고와 E가 2015. 10. 7. 이 사건 공사 타절에 따른 기성공사대금을 16억 5,000만 원으로 정산하고, E는 2016. 2. 30.까지 원고에게 위 공사대금을 지급하기로 약정한 사실, 이에 원고는 E에게 '2015. 10. 7. 상호간의 원만한 합의금액으로 협의되었을 때 공사포기를 할 수 있다'라는 내용의 공사포기 예정 확인서를 작성하여 준 사실이 각 인정되기는 하나, 위 사실만으로 원고가 E의 기성공사대금 지급 여부와 관계없이 이 사건 공사를 포기할 뿐만 아니라 이 사건 건물에 관한 점유도 포기하여 유치권을 행사하지 않겠다고 합의하였다고 보기는 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 피고의 위 주장도 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있어 인용한다.

재판장판사김창모

판사강성대

판사홍연경

별지