

광주지방법원 순천지원 2007. 9. 6 선고 2006가합2026, 2006가합2842(병합) 판결 [점유회수]

전 문

원 고 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

4. D

원고 1 내지 4의 소송대리인 변호사 서현무

5. E 주식회사

소송대리인 변호사 한재철

소송복대리인 변호사 서현무

피 고 F

소송대리인 변호사 김형수

변 론 종 결 2007. 8. 23.

판 결 선 고 2007. 9. 6.

주 문

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

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 건물(이하, '이 사건 건물'이라 한다)의 신축공사

(1) 주식회사 G(이하, 'G'이라 한다)은 2001. 12.경 주식회사 H(이하, 'H'이라 한다)로부터 이 사건 건물의 신축공사를 도급받은 후 그 공사 중 일부를 아래 표에서 보는 바와 같이 원고들 중 일부에게 하도급을 주었고, H은 위 원고들에 대하여 G의 위 원고들에 대한 각 공사대금지급채무를 지급보증하였다.

하수급업체	공사부분	공사기간	공사대금	잔존공사대금
원고 주식회사 A	레미콘 납품	2002. 4. 3. ~2002. 11. 21	35,925,945원	17,825,945원
원고 주식회사 B	토목공사	2002. 5. 29. ~2002. 7. 중순경	132,900,000원 (부가가치세별도)	28,900,000원
원고 주식회사 C (변경전 상호: I 주식회사)	건축전기공사, 인테리어공사 등	2001. 12. 3. ~2002. 5. 30.	362,147,000원 (부가가치세포함)	157,147,000원
D	냉·난방덕트 공사 등	2002. 2. 경 ~2002. 7. 23.	82,500,000원 (부가가치세별도)	

(2) 또한 위 D은 2002. 8. 4. H로부터 이 사건 건물 신축공사 중 2, 3층 급·배기 및 공조 덕트공사를 254,000,000원(부가가치세별도)에 도급받아 2002. 10. 말경 이를 완성하였다.

(3) G과 위 원고들이 위 도급계약 및 각 하도급계약에 따라 이 사건 건물을 완공하자, H은 2002. 8. 22. 이 사건 건물에 관한 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 이 사건 건물의 개보수공사 등

(1) 그 후 이 사건 건물 중 일부분이 태풍으로 유실되자, H은 원고 E 주식회사(이하, 'E'이라 한다)에게 이 사건 건물의 개보수공사를 공사대금 980,000,000원에 도급을 주었고, 원고 E은 위 개보수공사 중 일부를 원고 주식회사 B(이하, 'B'라 한다)에게 공사기간 2002. 9. 5.부터 2003. 3. 말경, 공사대금 380,900,000원(부가가치세 포함)에 하도급을 주었으며, H은 원고 B에 대하여 원고 E의 원고 B에 대한 위 하도급공사대금채무를 지급보증하였다.

(2) 또한 위 D은 2003. 1. 25. H로부터 이 사건 건물 중 실내정원공사 등을 공사대금 56,500,000원(부가가치세 별도)에 도급받아, 2003. 3. 말경 이를 완성하였다.

(3) 한편, 2003. 3. 말경 위 개보수공사가 완성되었음에도 불구하고 H이 위 개보수 공사대금 중 900,000,000원(그 중 원고 B에 대한 하도급공사대금 350,900,000원)을 원고 E에게 지급하지 아니하자, 원고 E은 H을 상대로 광주지방법원 2003가합6639호로 공사대금청구소송을 제기하였고, 그 소송계속 중인 2003. 8. 28. 'H은 원고 E에게 900,000,000원을 2003. 11. 30.까지 지급한다. 다만, H이 위 금원을 그 지급기일까지 지급하지 아니하는 때에는 이에 대하여 그 다음날부터 갚는 날까지 연 20%의 비율에 의한 금원을 가산하여 지급한다'는 내용의 조정이 성립되었다.

(4) 또한 위 D은 앞에서 본 각 하도급 및 도급계약에 따른 공사대금 합계 432,300,000원(부가가치세 포함) 중 302,000,000원을 지급받지 못하였음을 이유로 H을 상대로 이 법원 2004차6811호로 공사대금 지급명령을 신청하였고, 이 법원은 2004. 9. 6. 이를 인용하는 명령을 하였으며, 그 지급명령은 2004. 9. 25. 확정되었다.

다. 이 사건 건물에 대한 임의경매절차의 진행

한편, 이 사건 건물에 대한 근저당권자인 J단체가 이 법원 K로 이 사건 건물에 대하여 임의경매를 신청하자, 이 법원은 2003. 11. 3. 이 사건 건물에 대한 임의경매개시결정을 하였고, 그 후 위 경매절차가 진행된 끝에 피고와 L이 2005. 7.경 그 경락대금을 납부한 후 2005. 7. 19. 각 이 사건 건물 중 1/2지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤으며, 그 후 2006. 6. 8.경 피고가 위 L의 지분을 매수함으로써 이 사건 건물을 단독으로 소유하게 되었고, 현재 이 사건 건물은 피고가 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑가 제1 내지 5호증, 갑가 제15호증의 5, 7, 100, 103, 105의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 관한 주장

원고들은, 피고가 원고들의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였으므로 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 명도할 의무가 있다고 주장하고, 이에 대하여 피고는, 원고들은 이 사건 건물 전체를 점유한 적이 없고, 가사 원고들이 이 사건 건물 전체를 점유하고 있었다고 하더라도 원고들 스스로 이 사건 건물에 대한 점유를 포기하고 퇴거한 것이지 피고가 원고들의 점유를 침탈한 바는 없다고 다룬다.

나. 판단

(1) 원고들의 이 사건 건물의 점유 여부

(가) 무릇 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이다.

(나) 살피건대, 앞서 본 증거들 및 갑가 제6호증의 1, 2, 갑가 제7호증의 1 내지 10, 13 내지 16, 갑가 제8 내지 10호증(가지번호 포함), 갑가 제12호증의 10 내지 20, 갑가 제15호증의 1 내지 4, 100 내지 105, 131, 을 제1, 2호증의 각 1, 2의 각 기재 및 영상, 증인 M의 일부 증언에 의하면, 다음과 같은 사실을 인정할 수 있다.

1) 위와 같이 이 사건 건물 신축공사 및 개보수공사 등이 완성되었음에도 불구하고 H이 원고들에게 그 공사대금을 지급하지 아니하자, 원고들은 위 각 공사 당시 자신들이 이 사건 각 공사의 현장사무실로 사용하였던 이 사건 건물 중 3층에 있는 사무실에서 철수하지 않고 H의 대표이사 N에게 위 각 공사대금을 지급하여 줄 것을 수차례에 걸쳐 요구하였으며, H은 이와 같은 원고들의 현장사무실 사용에 관하여 이의를 제기하지 않았다.

2) 그러던 중 2003. 7. 말경 원고 B의 실제 경영자인 O은 위 N에게 그 공사대금을 지급받을 때까지

위 현장사무실에 상주하면서 이 사건 건물에 대하여 유치권을 행사하겠다고 말하였고, 이에 대하여 위 N도 동의하였다.

3) 그 후 H의 부도가 발생하고 위 N가 행방을 감추자, 위 O, D, 원고 E의 실제경영자 P, 나머지 원고들의 대표이사들(이하, 편의상 '원고들'이라 한다)은 이 사건 건물에 대한 경매개시결정이 있기 이전인 2003. 8. 29. 위 현장사무실에서 채권단 집회를 개최하여 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하기로 결의한 후, 같은 날 이 사건 건물의 출입문의 잠금장치를 새롭게 바꾸고, Q 주식회사와 사이에 이 사건 각 건물에 대한 방법서비스계약(계약기간 2003. 8. 29.부터 2006. 8. 28.까지)을 체결하여 Q 주식회사로 하여금 2005. 9. 30.까지 이 사건 건물에 관한 방법활동을 하게 하였다.

4) 그 후 원고들은, 이 사건 건물에 관한 방수처리 · 전기설비 등 안전관리 문제, 위 방법용역비 정산, 이 사건 건물에 대한 경매개시 등 상황이 발생할 때마다 채권단 집회를 개최하여 논의를 하였고, 2004. 6.경까지는 위 현장사무실에 교대로 원고들의 직원 한 명을 상주하게 하는 방법으로, 2004. 6.경부터 2004. 12.경까지는 이 사건 건물의 관리자로 R을 채용하여 그를 이 사건 건물에서 숙식하게 하는 방법으로, 2005. 1.경부터는 다시 원고들의 직원이 교대로 또는 위 O이 이 사건 건물의 4층에 간단한 침구를 가져다 놓고 그곳에서 숙식하는 방법으로 이 사건 건물을 관리하였으며, 이 사건 건물의 주차장 외벽과 화단 등에 '유치권자 권리행사중'이라는 내용의 현수막을 부착하고, 이 사건 건물의 1층과 2층의 각 식당 출입문 옆에 '점유중 출입금지, 유치권자 권리행사중'이라는 내용의 글을 써 붙여 놓았다.

5) 한편, 2003. 8.경 당시 이 사건 건물의 1, 2층에서는 S이 H로부터 위 각 부분을 임차하여 음식점 영업을 하고 있었으나, 원고들은 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물의 출입문의 잠금장치를 바꾼 후 위 S에게는 출입문의 열쇠를 주지 않고 위 S이 음식점 영업을 시작할 때와 마칠 때 원고들이 파견한 직원들을 통하여 직접 출입문을 열어주고 닫았으며, 2003. 12.경부터는 위 S으로부터 위 각 부분을

전차한 T과 사이에 위 T은 원고들의 이 사건 건물 전체에 대한 점유를 인정하고, 원고들은 그 점유를 알리는 내용의 글을 위 T의 영업에 지장이 없는 곳에 부착하기로 합의한 후 위 출입문의 열쇠를 위 T에게 주었다.

6) 그 후 이 사건 건물에 대한 경매절차가 완료된 이후인 2005. 11. 하순경 위 U으로부터 이 사건 건물에서 결혼식장을 운영하여 보라는 제안을 받은 V이 그 영업을 위하여 이 사건 건물에서 내부 인테리어 공사를 시공하려고 하자, 원고들을 대표하는 위 O은 원고들의 직원을 동원하여 위 V의 이 사건 건물의 출입을 막았고, 이에 위 U의 남편 W이 원고들의 이 사건 건물에 대한 점유를 인정하여 주겠다고 하자, 위 O은 3층 현장사무실로 자신의 책상 등 집기를 옮긴 후 2006. 1. 12.까지 위 현장사무실에서 상주하였다.

7) 한편, 피고와 위 L은 2005. 9. 29. 원고 E을 제외한 나머지 원고들을 상대로 하여 이 법원 2005가합2135호로 위 원고들이 이 사건 건물을 불법점유하고 있음을 이유로 이 사건 건물의 명도를 청구하였다가, 뒤에서 보는 바와 같이 피고가 이 사건 건물을 점유하게 되자 2006. 9. 19. 위 건물명도소송을 취하하였다.

(다) 위 인정사실에 의하면, 원고들은 적어도 원고들이 각 자신들의 공사대금을 지급받을 때까지 이 사건 건물을 점유하는 것에 관하여 위 N로부터 승낙받은 이후로서 원고들이 채권자 집회를 개최하여 이 사건 건물에 대하여 유치권을 행사하기로 결의하고 이 사건 건물을 공동으로 점유하기 시작한 2003. 8. 29.경부터 이 사건 건물에 원고들의 직원 한 명을 교대로 상주하게 하거나 피용인을 고용하거나 위 O을 상주하게 함으로써 이 사건 건물의 임차인 또는 전차인들과 함께 이 사건 건물 전체를 직접 또는 간접으로 점유하고 있었다고 봄이 상당하고, 을 제3 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재, 증인 M의 일부 증언만으로는 위 인정을 뒤집기에 부족하며, 이 사건 건물에 대한 임의경매절차에서 2004. 3. 17.자로 집행관이 작성한 현황조사보고서에 이 사건 건물 중 임차부분을 제외한 나머지 부분을 소유자가 점유하고 있다고 기재되어 있다거나, 원고들 중 원고 A과 원고 D만이

위 임의경매절차에서 유치권 신고를 하고 나머지 원고들은 유치권 신고를 하지 아니하였다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

(2) 피고의 원고들의 점유 침탈

갑가 제13호증, 갑가 제14호증의 1 내지 44, 갑가 제15호증의 100, 102의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, 피고와 위 U의 지시를 받은 위 W은 2005. 11. 하순경부터 수차례에 걸쳐 자신이 동원한 사람들과 함께 이 사건 건물에 진입하여 원고들이 앞서 본 바와 같이 이 사건 건물에 부착하여 둔 현수막과 원고들이 이 사건 건물을 점유하고 있음을 알리는 내용의 글들을 훼손하는 등으로 원고들의 점유를 침탈하려고 시도하였고, 마침내 2006. 1. 12.경 당시 이 사건 건물에서 숙식하고 있던 위 O을 이 사건 건물에서 강제로 쫓아낸 다음, 원고들이 이 사건 건물에 출입하지 못하도록 하고 있는 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 피고는 위 W을 통하여 2006. 1. 12.경 위 O을 이 사건 건물에서 강제로 쫓아냄으로써 원고들의 점유를 침탈하였다고 할 것이다(가사 피고가 아니라 위 U이 위 W을 통하여 원고들의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였고 피고가 위 U으로부터 그 점유를 이전받았다고 하더라도, 앞에서 본 제반사정에 비추어 보면 피고는 위 U의 점유침탈사실을 알고 있었다고 봄이 상당하므로 결국 피고는 악의의 특정승계인으로서 이 사건 건물의 반환책임을 면할 수 없다).

다. 피고의 유치권관련 주장에 대한 판단

또한 피고들은, 원고들의 점유는 이 사건 건물에 대한 경매개시결정의 기입등기가 마쳐진 이후 즉 이 사건 건물에 대한 압류의 효력이 발생한 이후에 원고들이 무단으로 이 사건 건물에 침입하여 점유를 개시한 것인바, ① 이는 그 점유의 개시가 불법으로 이루어진 것이어서 원고들이 주장하는 유치권은 법적으로 보호받을 수 없는 것이고, ② 위와 같은 유치권은 압류의 처분금지효에 저촉되어 원고들은 위와 같은 유치권으로 경락인인 피고에게 대항할 수 없으며, ③ 원고 A, B, C이 주장하는 채권은 이 사건 건물의 건축주였던 H에 대하여 직접 청구할 수 있는 권리가 아닌 원수급자인 G 또는 원고 E에 대한 하도급공사대금채권에 불과하여 위와 같은 채권과 이 사건 건물 사이에 건련관계가 있다고 할 수

없어 위 원고들의 유치권은 보호될 수 없고, ④ 원고들이 주장하는 유치권의 전제가 되는 각 공사대금채권은 그 채권이 성립한 때로부터 3년이 경과하여 모두 시효로 소멸하였으므로, 원고들의 유치권은 인정될 여지가 없다고 주장한다.

살피건대, 원고들이 이 사건 건물에 대한 경매개시결정의 기입등기가 마쳐지기 전인 2003. 8. 29.경 당시 소유자였던 H의 승낙을 받고 이 사건 건물에 대한 점유를 개시하였음은 앞서 본 바와 같고, 또한 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못하므로(민법 제208조 제2항), 특별한 사정이 없는 한 본권에 기한 항변은 점유권에 기인한 소에서 허용되지 않는다고 할 것인바, 피고가 주장하는 위 각 항변은 모두 원고들의 유치권이 모두 법적으로 보호받을 수 없거나 인정될 수 없다는 주장으로서 원고들의 점유권원의 결여를 주장하는 본권에 관한 항변이라 할 것이고, 이러한 항변은 이 사건 점유의 회수를 구하는 소에서는 허용되지 않으므로, 피고의 위 항변은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고들의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈한 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 명도할 의무가 있다고 할 것이므로, 원고들의 이 사건 각 청구는 모두 이유 있어 이를 각 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 선재성 판사 고영석 판사 정수경

목록

순천시 X, Y 지상

1. 철골조 패널지붕 3층 일반음식점

1층 1,981.56㎡

2층 1,203.61㎡

3층 683.57㎡

2. 주방 조립식 판넬조 판넬지붕 단층 24㎡

복도 경량철골조 칼라 유리덮은(2층) 13.2㎡. 끝.