

대전지방법원 2022. 11. 8 선고 2021나126496(본소), 2022나72(반소) 판결

[건물인도 · 점유회수]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A 주식회사

소송대리인 법무법인 로앤피플 담당변호사 김철완

피고(반소원고), 항소인

주식회사 B

소송대리인 법무법인 해승 담당변호사 신재욱

소송복대리인 변호사 박성래

변 론 종 결 2022. 8. 30.

판 결 선 고 2022. 11. 8.

제1 심판결 대전지방법원 2021. 11. 10. 선고 2021가단106507 판결

주 문

1. 피고(반소원고)의 항소와 이 법원에서 제기한 반소청구를 모두 기각한다.
2. 항소비용과 반소로 인한 비용은 피고(반소원고)가 부담한다.

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 제1심판결 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 반소

원고는 피고에게 제1심판결 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 인정사실

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는 다음과 같이 고치는 이외에는 제1심판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

제1심판결 제2면 제6행의 '당사'를 '당시'로 고친다.

2. 당사자의 주장

가. 원고의 주장

1) 이 사건 합의를 통해 C의 피고에 대한 공사대금채무는 소멸되었고, D이 E 개인에 대한 채무를 성립시키는 경계계약이 체결되었을 뿐만 아니라 공사대금채무의 3년의 소멸시효기간이 도과하였으므로, 피담보채권이 소멸되어 유치권이 더 이상 존재하지 않는다.

2) 피고가 2019년에 이르러 이 사건 건물을 다시 점유한 것은 원고나 C의 승낙을 받지 못한 불법 점유이므로, 피고의 유치권은 성립하지 않는다.

나. 피고의 주장

1) 이 사건 합의는 D의 병존적 채무인수에 해당하며, 도급계약의 당사자인 피고가 아니라 E에 의하여 체결된 것이므로 C의 피고에 대한 공사대금채무를 소멸시키는 경계계약이라고 볼 수 없다.

2) 피고는 2018. 1. 12. C와 사이에 기존의 공사대금채무를 소멸시키고 대여금채무를 새로 발생시키는 준소비대차 계약을 체결하였고, 두 채무 사이에는 동일성이 인정된다. 따라서 피고는 준소비대차 채권을 피담보채권으로 한 유치권이 있으며, 준소비대차 채권은 상사채권으로서 5년의 상사시효의 적용을 받는다.

3) 피고는 채무 변제가 되지 않으면 D으로부터 점유를 반환받는 것을 조건으로 하여 D 측에게 이 사건 부동산의 사용을 허락한 것이므로, D을 통한 간접점유를 유지하고 있었다. 나아가 C은 피고에게 이 사건 합의에 기한 금원 중 일부만 지급하였는바, 피고는 조건 불성취로 인한 반환청구권에 기하여 이 사건 부동산을 다시 점유한 것이므로 유치권을 취득한다. 그런데 원고는 가집행선고부 제1심판결을 집행권원으로 하여 이 사건 부동산에 대한 인도 집행을 하였으므로, 피고는 반소로 원고에 대하여 점유회수를 구한다.

3. 판단

먼저 피고가 이 사건 부동산을 유치권 행사를 위해 점유하고 있다고 주장하고 있으므로, 유치권이 성립할 수 있는지에 관하여 본다.

유치권자는 타인의 물건이나 유가증권을 점유하여야 하고 그 점유가 불법행위로 인한 것이어서는 아니 되므로(민법 제320조 제2항), 채권자의 점유가 적법하게 개시되지 않은 경우에는 유치권이 성립하지 않는다.

위 인정사실에 의하면, 피고는 2018. 6. 9. 이 사건 합의를 한 뒤 점유를 풀어 점유를 완전히 상실하였고, 이 사건 건물에서 병원 운영을 하던 F가 2019. 3.경 병원을 제3자에게 양도하는 계약을 체결한 뒤에야 다시 점유를 개시하면서 건물 소유자인 원고나 C의 동의를 얻지 못하였으므로, 피고의 점유 개시가 적법하지 않아 유치권이 성립하지 않는다고 할 것이다.

이에 대하여 피고는 이 사건 합의에 기하여 D에게 이 사건 부동산을 인도한 것은 채무 변제가 되지 않으면 D으로부터 점유를 반환받는 것을 조건으로 한 것이므로, 피고는 D을 통한 간접점유를 유지하여 왔으며, 조건 불성취로 인하여 적법하게 점유를 다시 취득한 것이라고 주장하나, 앞서 본 이

사건 합의서의 작성 경위 및 이 사건 합의서(갑 제3호증)에는 그와 같은 문구가 전혀 기재되어 있지 않은 점 등에 비추어 보면, 피고가 제출한 증거만으로는 피고의 위 주장사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나아가 피고는 F가 피고에게 점유를 이전하여 주었으므로 점유가 적법하다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없을 뿐만 아니라 임차인의 지위에 있는 F에게 이 사건 부동산에 관한 유치권 행사의 요건으로서 점유를 승낙할 권원이 있다고 볼 수 없으므로, 피고의 위 주장은 이유 없다.

따라서 피고는 이 사건 건물의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 본소청구는 이유 있어 인용하고, 피고의 반소청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로, 이에 대한 피고의 항소와 이 법원에서 제기한 피고의 반소청구를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 안영화, 판사 신순영, 판사 윤이진