

수원지방법원 2017. 9. 8 선고 2016가합80652(본소), 2017가합17453(반소) 판결

[점유회수 · 토지인도]

전 문

원고(반소피고)A

피고(반소원고)주식회사 B

변론 종결 2017. 7. 14.

판결 선고 2017. 9. 8.

주 문

1. 원고(반소피고)의 본소 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

예비적 반소 : 원고는 피고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010. 11. 16. C으로부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 매수하였으나 위 각 부동산의 소유권이전등기를 넘겨받기 전 위 각 부동산에 관하여 2012. 5. 11. 수원지방법원 D로, 2012. 6. 26. 수원지방법원 E로 부동산임의경매절차가 각 개시되었고(이하 '이 사건 경매절차'라 한다), 원고는 2014. 7. 22. 이 사건 각 부동산에 대하여 철거 및 인테리어 공사를 하였음을 주장하면서 C에 대한 공사대금채권을 피담보채권으로 하는 유치권을 신고하였다.

나. 한편 피고는 2016. 1. 6. 위 임의경매절차에서 이 사건 각 부동산을 낙찰받았고, 원고를 상대로 수원지방법원 F로 이 사건 각 부동산의 인도명령을 신청하였으나, 위 신청은 2016. 4. 5. 기각되었다. 다. 피고는 2016. 3. 16.경 이 사건 각 부동산에 대한 점유를 개시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 5호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 2010. 11.경 이 사건 각 부동산을 매수하여 위 각 부동산에 관하여 철거 및 인테리어 공사를 시행한 이래 피고가 원고의 점유를 침탈한 2016. 3. 16.경까지 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었는데, 원고는 민법 제204조에 따라 피고에 대하여 이 사건 각 부동산의 반환청구권을 가지므로, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

원고는 이 사건 각 부동산의 매수자였을 뿐이고 이 사건 각 부동산에 관하여 직접 공사를 하거나 위 각 부동산을 실제로 점유한 사실이 없으며, 피고는 이 사건 각 부동산의 소유자로서 적법하게 점유를 개시한 것인바, 피고는 원고에게 이 사건 각 부동산의 인도 의무를 부담하지 아니한다.

나아가 설령 원고의 이 사건 각 부동산에 대한 점유가 인정되어 피고가 원고에게 위 각 부동산의 점유를 반환하여야 한다고 하더라도, 원고에게는 이 사건 각 부동산에 관한 유치권 등 위 각 부동산을 적법하게 점유할 권원이 없으므로, 결국 원고는 이 사건 각 부동산의 소유자인 피고에게 위 각 부동산을 인도하여야 할 것인바, 피고는 예비적 반소청구로 그 인도를 구한다.

다. 판단

살피건대, 피고가 그 무렵 원고를 상대로 이 사건 각 부동산의 인도명령을 청구하였다가 기각결정을 받은 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제4호증의2의 기재에 의하면, 원고가 2016. 3. 16. 피고가 원고가 설치한 캡스를 무용화하고 문고리를 바꾸었다고 주장하면서 경찰에 신고를 한 사실은 인정된다. 그러나 을 제3 내지 5, 8 내지 11호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 하나종합건설 주식회사와 주식회사 위성산업개발이 이 사건 각 부동산에 관한 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 경매절차에서 유치권을 신고하였는데, 관련 민사 사건에서 이 사건 각 부동산에 대한 점유를 인정할 수 없다는 이유로 유치권부존재판결이 선고되었고 위 판결이 확정된 사실, ② 그러자 원고는 위 판결 확정 이후인 2014년경 이 사건 경매절차에서 '매매에 의한 공사발주에 대한 유치권'이라는 사유로 유치권신고를 한 사실, ③ 그런데 이 사건 경매절차에서 이루어진 감정평가서에 의하면 이 사건 각 부동산의 일부는 채무자(소유자)가 점유하고 있고 나머지의 점유관계는 미상이며 모두 공실상태라고 기재되어 있고, 당시 촬영된 사진에 의하더라도 건물이 비어 있는 것이 확인되며 달리 누군가의 점유를 확인할만한 흔적이 없는 사실, ④ 2012년경부터 2016. 3.경까지 이 사건 각 부동산에서 전기나 수도를 사용한 내역이 전혀 없는 사실, ⑤ 이 사건 각 부동산 인근에서 'G부동산'이라는 상호로 부동산 중개업을 영위하고 있는 H은 2014. 5. 20.경 현재 사무실로 이전하였는데 당시 이 사건 각 건물을 누군가 점유한 흔적은 없었고, 2016. 3. 16.에도 위 각 건물은 비어 있었으며, 당일 캡스 보안업체 직원이 원고가 위 각 건물에 설치한 보안장치가 장기간 사용료 미납으로 인하여 실효되었다고 이야기하였다는 내용의 사실확인서를 제출한 사실을 인정할 수 있고, 나아가 ⑥ 원고가 이 사건 각 건물을 점유하였음을 인정할만한 관리시설이나 출입 봉쇄시설 내지 안내문 등이 전혀 없는 점, ⑦ 피고가 원고를 상대로 부동산 인도명령을 신청하였다가 기각결정을 받기는 하였으나, 당시 이 사건 경매절차상 신고된 나머지 유치권들에 관하여 관련 민사사건에서 부존재확인판결이 확정됨에 따라 원고가 신고한 유치권만이 존속하고 있었는바, 이 사건 각 부동산의 낙찰자인 피고로서는 원고의 실제 점유 여부와 관계없이 위 유치권을 배제하고 이 사건 각 부동산에 대한 소유권을 완전하게 행사하기 위하여 원고를 상대로 부동산 인도명령을 신청하였던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 앞서 인정한 사실만으로는 원고가 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었음을 인정할 수 없고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의

청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김대성

판사정혜원

판사신철순

별지