

서울중앙지방법원 2016. 6. 17 선고 2014가합506862 판결 [점유회수 등]

전 문

원 고 주식회사 한흥종합건설

피 고 주식회사 두울산업개발

변론 종결 2016. 5. 20.

판결 선고 2016. 6. 17.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 1목록 기재 각 부동산 위 지상 별지 2도면 표시 선내 부분 철근콘크리트조 벽식구조 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 이 사건 쇼핑몰의 신축 공사 등

1) 원고는 2007. 3. 6. 주식회사 각산건설(이하 '각산건설'이라 한다)로부터 별지 1목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 위에 주상복합쇼핑몰(이하 '이 사건쇼핑몰'이라 한다)을 신축하는 공사를 공사대금 171억 원에 도급받아, 2007. 3. 7. 주식회사 부건건설(이하 '부건건설'이라 한다)에 위 공사 중 골조공사를 하도급 주었다.

2) 이후 원고는 각산건설이 공사대금을 지급하지 않자 2007. 7.경 공사를 중단하였는 데, 그 무렵 이 사건 쇼핑몰 신축공사는 지하층부터 지상 2층까지의 골조공사를 마친상태였다(당시까지 공사를 마친 부분이 별지 2도면 표시 선내 부분 철근콘크리트조 벽식구조 건물인데, 이하에서는 '이 사건 공사 중 건물'이라 한다).

나. 이 사건 조정 등

원고는 2007. 8. 10. 각산건설을 상대로 수원지방법원 안산지원에 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(2007가합4872호), 2008. 9. 22. 원고와 각산건설 사이에 「각산건설이 원고에게 2009. 5. 31.까지 19억 원을 지급한다. 만일 각산건설이 위 지급을 지체하는 경우 연 20%의 지연손해금을 가산하여 지급한다. 조정참가인 부건건설은 이 사건 쇼핑몰 신축공사와 관련하여 원고에 대한 일체의 공사대금채권을 포기한다.」는내용의 조정이 성립되었다(이하 원고의 각산건설에 대한 위 채권을 '이 사건 조정금채권'이라 한다).

다. 이 사건 부동산의 양도 등

1) 한편, 각산건설은 2005. 9. 8. 이 사건 부동산을 주식회사 다올부동산신탁에 신탁하여 두었다가 2008. 12. 26. 수탁자인 주식회사 다올부동산신탁으로 하여금 한국저축은행 주식회사(변경 전 상호 한국상호저축은행 주식회사, 이하 '한국저축은행'이라 한다)에 이 사건 부동산과 이 사건 쇼핑몰 신축에 관한 건축허가상의 권리를 양도하도록하였고, 이에 따라 2008. 12. 30. 이 사건 부동산에 관하여 한국저축은행 명의로 소유권이전등기가 마쳐졌다.

2) 금융산업의 구조개선에 관한 법률 제10조, 제14조의3에 따라 선임된 한국저축은행의 관리인은 2012. 10.경 이 사건 부동산을 처분하기 위하여 공매절차를 진행하였는데, 2013. 4. 10. 피고가 이 사건 부동산을 매수하였다. 피고는 2013. 9. 30. 주식회사무궁화신탁(이하 '무궁화신탁'이라 한다)과 사이에, 피고가 이 사건 부동산을 무궁화신탁에 신탁하고 무궁화신탁은 이를 인수하여 이 사건 부동산 위에 건물을 신축한 후 이를 분양하는 것을 목적으로 하는 관리형토지신탁계약을 체결하였다. 피고는 2013. 10.2. 이 사건 부동산에 관하여 자신 명의로 소유권이전등기를 마침과 동시에 무궁화신탁에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

라. 이 사건 인도소송의 경과 등

1) 원고는 한국저축은행을 상대로 이 사건 쇼핑몰의 인도를 구하는 소(서울중앙지방법원 2012가합90080호, 이하 '이 사건 인도소송'이라 한다)를 제기하였는데, 위 소송계속중 무궁화신탁이 한국저축은행에 대하여 인수참가하여 한국저축은행은 위 소송에서 탈퇴하였다. 위 법원은 2014. 2. 14. 원고의 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

2) 원고는 위 1)항의 판결에 대하여 항소하였다(서울고등법원 2014나2011190호). 항소심 법원은 2015. 8. 19. '원고는 이 사건 쇼핑몰 신축공사를 중단한 2007년 7월경 그 직원인 A을 상주시켜 이 사건 공사 중 건물을 점유하고 있었고, 무궁화신탁의 위임을 받은 피고는 2013. 11. 16. 사람들을 동원하여, 원고의 직원 등을 쫓아내고 이 사건 공사 중 건물을 포함한 위 신축공사현장을 무궁화신탁에 명도하여 주었으므로, 점유침탈자인 무궁화신탁은, 원고에게 이 사건 공사 중 건물을 인도할 의무가 있다'고 판단하여, 원고의 청구를 인용하는 판결을 선고하였다.

3) 무궁화신탁은 위 2)항의 판결에 대하여 상고하였으나(대법원 2015다234749호), 위 법원은 2015. 12. 23. 위 상고를 기각하는 판결을 선고하여 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 갑 제2호증의 1 내지 29, 갑 제40호증, 을 제9, 37, 38호증의 각 기재, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 요지

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 공사 중 건물에 관하여 이 사건 조정금채권을 피담보채권으로 한 유치권에 근거하여 점유하고 있었다. 그런데 피고와 무궁화신탁은 2013. 11.경 원고가 점유하는 이 사건 공사 중 건물에서 원고의 직원들을 강제로 밖으로 내보내는 등 원고의 점유를 침탈하였다. 따라서 점유회수청구권에 기하여 이 사건 공사 중 건물의 점유자인 피고에게 위 건물의 인도를 구한다.

나. 피고의 주장 요지

피고는 이 사건 쇼핑몰 신축공사가 2015. 2.경 중단된 후부터 이 사건 변론종결일에 이르기까지, 이 사건 공사 중 건물을 직접점유하고 있지 아니하고, 제3자를 통하여 간접점유하고 있지도 아니하므로, 점유회수 청구의 상대방이 될 수 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

민법 제204조의 점유회수청구권의 상대방이 되기 위해서는 ① 점유침탈자 또는 악의의 특별승계인일 것, ② 변론종결일 기준으로 점유(간접점유 포함)하고 있을 것이라는 요건을 갖추어야 한다. 따라서 점유침탈자를 상대로 한 청구라 하더라도 변론종결일당시 점유를 상실한 상태라면, 점유침탈자에 대한 점유회수청구는 인정될 수 없다(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결 등 참조).

나. 판단

이 사건에 관하여 보건대, 원고는 이 사건 공사 중 건물 출입이 자유롭지 않은 상태이기 때문에 피고가 점유하고 있는 것으로 알고 있다고만 주장하고 있을 뿐 피고가 현재 점유 중이라는 점에 대한 증거를 제출하지 아니하였고, 피고는 이에 대해 2015. 2.경 공사 대금 미지급 문제로 공사가 중단된 이후 직접점유하고 있지 않고 공사업자들이 현장에서 유치권행사를 위해 점유하고 있어 간접점유하고 있는 것도 아니라고 답변하였다.

그렇다면 원고가 이 법원에 제출한 증거들만으로는 이 사건 변론종결일 현재 피고가 이 사건 공사 중

건물을 직접점유하고 있다거나, 점유매개자를 통해 간접점유하고 있다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 점유회수청구는 받아들이기 어렵다.

4. 결론

그러므로 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김광진, 판사 김여경, 판사 김동욱

별지 1

목 록

1. 속초시 금호동 473-194 대 344㎡
2. 같은 동 473-199 대 311㎡
3. 같은 동 473-204 대 232㎡
4. 같은 동 473-205 대 254㎡
5. 같은 동 473-206 대 442㎡
6. 같은 동 473-209 대 595㎡
7. 같은 동 473-211 대 162㎡
8. 같은 동 473-212 대 230㎡
9. 같은 동 473-213 대 151㎡
10. 같은 동 473-214 대 126㎡
11. 같은 동 473-216 대 303㎡
12. 같은 동 473-217 대 65㎡
13. 같은 동 473-218 대 862㎡
14. 같은 동 473-231 대 185㎡
15. 같은 동 473-235 대 3,053㎡
16. 같은 동 473-237 대 74㎡
17. 같은 동 473-268 대 24㎡
18. 같은 동 473-281 대 84㎡
19. 같은 동 473-286 대 60㎡
20. 같은 동 473-311 도로 20㎡
21. 같은 동 473-348 도로 149㎡
22. 같은 동 473-372 도로 1㎡
23. 같은 동 473-403 대 19㎡
24. 같은 동 473-415 대 26㎡

- 25. 같은 동 473-419 대 69㎡
- 26. 같은 동 484-155 대 41㎡
- 27. 같은 동 484-160 대 30㎡
- 28. 같은 동 484-170 대 18㎡
- 29. 같은 동 479-6 대 104㎡. 끝.

별지 2

도면

