

광주지방법원 2016. 10. 11 선고 2016가단501212 판결 [점유회수의 소]

전 문

원고A

피고주식회사 제이더블유홀딩스

변론 종결2016. 8. 30.

판결 선고2016. 10. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산의 3층 중 별지도면표시 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ, ㅂ의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 20.5m²를 명도하라

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2010년 6월경 주식회사 동평토건, 주식회사 성제산업개발로부터 광주 남구 B,C,D 등

3필지(이하 '이 사건 토지'라 한다.)에 근린생활 시설 및 다가구 주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다.) 중 석공사를 공사대금 120,000,000원(부가세 별도), 공사기간 2010. 8. 21.부터 2010. 10. 30.로 정하여 도급받았다.

나. 원고는 위 석공사를 완공하였으나 공사대금을 지급받지 못하였고, 원고를 포함한 이 사건 공사에 참여하여 공사대금을 지급받지 못한 공사업자들이 모여 대금을 지급받기 위해 유한회사 E(이하 'E'이라 한다)을 설립하였다.

다. 원고는 이 사건 토지의 소유자이자 위 석공사 대금의 지급보증인인 F을 채무자로하여 위석공사 대금에 관한 지급명령(광주지방법원 2011차7871)을 받은 다음 2013. 3. 6. 이 사건 토지에 대한 강제경매개시결정(광주지방법원 G)을 받았다.

라. 이 사건 건물에 대하여 2011. 1. 14. 개시된 강제경매절차(광주지방법원 H)에서 주식회사 아름다운컨벤션이(이하 '아름다운컨벤션'이라 한다)이 사건 건물을 낙찰받고 2013. 4. 29. 소유권을 이전받았다. E은 이 사건 건물과 토지를 공동담보로 하여 대출을 받기 위해 2013. 7. 5.경 아름다운컨벤션으로부터 이 사건 건물을 매수하고, 2013. 12. 4. 이 사건 건물에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기절차를 마쳤는바, 그 무렵 원고 및 공사업자들과 E은 아래와 같은 내용의 확인서(을 제2호증)를 작성하였다.

확인서

1. 건물의 내역(표시)

광주 남구 B, D, C

철근콘크리트조 철근콘크리트 지붕 3층 1, 2종 근린생활시설

(소매점, 의원, 일반음식점, 사무소, 다가구주택)

1층 630.3m², 2층 647.49m², 3층 647.49m², 지하 1층 939.05m²

2. 상기 건물의 소유자 아름다운컨벤션과 E간 매매계약에 따른 소유권 이전등기와 관련하여 제1항의 건물 전체에 대하여 확인인들 이외 제3자는 건물을 점유하고 있지 않음을 확인하며, 점유자들은 소유권 이전일을 기준으로 상기 건물에 대한 점유를 스스로 해제함과 동시에 점유 개정 이전의 방법으로 주식회사 아름다운 컨벤션에 건물을 인도하며, E은 점유 개정 이전의 방법으로 건물의

점유를 이전받고 소유권을 취득함과 아울러 E 본점의 주소를 상기 건물의 내역(표시) 주소로 이전(변경)한다.

3. E은 광주신우신용협동조합에 1,407,000,000원의 대출금을 신청함에 있어, 제1항 건물 및 토지 전체를 광주신우신용협동조합에 1번 근저당권자로 담보로 제공하고 근저당설정계약을 작성한다(단, 광주신우신용협동조합 근저당권보다 우선하는 권리는 E이 모두 말소한다.

4. 앞으로 광주신우신용협동조합으로부터 E이 광주신용협동조합에 변제할 대여금 채권에 배치되는 유치권, 유익비 일체의 권리를 행사하지 않을 것을 E 및 점유자들은 확인합니다.

(이하 생략)

마. 원고는 2013. 9. 30.경 E 대표이사 I의 위임을 받은 J과 아래와 같은 내용의 협약서(을 제3호증, 이하 '이 사건 협약서'라고 한다.)를 작성하고, 2013. 10. 2. 위 1의 다항 기재 경매신청을 취하하였다.

협약서

광주 남구 B 외 2필지 건물주(유) E 대표이사 I은 상기 주소지 토지주인 F으로부터 토지를 담보로 제공받아서 은행 대출하여 A에게 80,000,000원을 주고 나머지 28,000,000원은 임대보증금을 받아서 주기로 한다. A은 상기 주소지 토지경매(H1))사건을 은행대출 신청 전에 해지한다. (유)E 대표이사 I과 A 서로 이행할 것 서약하며, 만약 불이행시 민·형사상 책임을 진다.

2013. 10.

협약인: (유)E 대표이사 I

협약인: A

바. 원고와 공사업자들은 2013. 12. 26.경 광주축협 오치중앙점에 다음과 같은 내용의 건물유치권포기각서(을 제4호증)를 작성해 주었다.

건물유치권포기각서

아래 본인들은 2013. 9. 30. 광주 남구 B 외 2필지 대지상에 사용승인 필한 건축물에 관하여 귀조합의 대출금 담보인 동 건물의 유치권자로서 향후 발생할 수 있는 건물에 대한 유치권의 행사를 무위 포기할 것을 확약하오며 이를 위반시에는 민형사상의 책임을 감수할 것입니다.

2013. 12. 26.

사. 원고는 이후 이 사건 협약서를 근거로 하여 E을 상대로 108,000,000원의 지급을 구하는 약정금청구소송을 제기하여 승소판결을 받았다(광주지방법원 2015. 1. 16. 선고 2014가합1722 판결). 위 판결은 2015. 11. 7. 확정되었다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 을 제2, 3, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 2012. 5.경부터 2016. 1. 7.경까지 이 사건 건물 제308호 원룸 현관문에 큰 글씨로 '유치권 행사 중 A'이라고 써 놓고 소외 K, L 등으로 하여금 위 원룸을 점유하도록 하는 방법으로 간접점유하여 유치권을 행사하고 있었는데 피고가 2014. 5. 14. 매매를 원인으로 하여 2014. 7. 9. 이 사건 건물에 대한 소유권을 취득하고 난 후 유치권자인 원고 등에게 아무런 통보없이 2016. 1. 8. 11:00 위 원룸에 들이닥쳐 망치 등을 이용하여 시건장치가 되어 있는 문을 부수고 위 원룸 안으로 들어가 가재도구를 들어내 이 사건 건물 지하주차장에 방치하고 같은 날 12:26경 원고에게 위 사실 통보하였다. 피고는 이와 같이 원고의 정당한 유치권을 침해하였으므로 그 점유의 회수를 구한다.

3. 청구원인에 대한 판단

원고가 2013. 12. 26.경 이 사건 건물에 대한 유치권을 포기하고 E으로부터 108,000,000원을 받기로 약정한 점, 원고가 그 약정에 따라 E에 약정금청구 소송을 제기하여 승소판결을 받기도 하였던 점 등은 앞에서 인정한 사실과 같은바, 원고가 2013. 12. 26.경 위와 같이 유치권을 포기하고 이 사건 건물에 대한 점유를 중단한 이상 원고로서는 그 시점에서 이 사건 건물에 대한 유치권을 일단 상실한 것으로 보아야 하고, 갑 3 내지 4호증(가지번호 있는 것은 가지번호 모두 포함)의 각 기재만으로는 그 후 피고가 이 사건 건물 제308호 원룸을 점유하기 시작할 무렵까지 사이에 원고가 이 사건 건물에 대한 점유 및 유치권을 회복하여 이를 행사하고 있었음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

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

판사한윤옥

별지