

춘천지방법원 2021. 1. 27 선고 2019가합51256 판결 [점유회수 등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 조율

담당변호사 김하늘

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 해송

담당변호사 신은혜

변 론 종 결 2020. 10. 21.

판 결 선 고 2021. 1. 27.

주 문

1. 피고는 원고에게,

가. 강원 C 대 2,509.9㎡ 지상의 철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 5층 종합병원 1층 543.37㎡, 2층 523.32㎡, 3층 523.32㎡, 4층 523.32㎡, 5층 521.51㎡, 지1층 496.48㎡를 인도하고,

나. 406,686,000원 및 이에 대하여 2020. 9. 28.부터 2020. 10. 7.까지는 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

다. 2020. 9. 28.부터 위 가항 기재 건물의 인도일까지 월 24,624,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 2019. 5. 21. 별지 목록 기재 각 부동산에 대한 춘천지방법원 D 부동산임의경매절차에서 매각대금을 완납하고 위 부동산에 대한 소유권을 취득하였다.

나. 피고는 2015. 6.경 별지 목록 기재 각 부동산 중 주문 제1의 가항 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 점유한 바 있고, 현재에도 이 사건 건물을 점유하고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 17, 18, 23호증, 을 제3, 6호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 인도청구에 관한 판단

가. 청구원인에 관한 판단

위 인정사실에 의하면, 피고는 특별한 사정이 없는 한 이 사건 건물의 소유자인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 유치권 항변에 관한 판단

1) 피고의 주장

피고는 2013. 5. 1.부터 같은 해 6. 5.까지 이 사건 건물에 관한 공사를 하여 위 건물의 전 소유자인

주식회사 E(이하 'E'이라 한다)에 대하여 3억 3,000만 원의 공사대금채권을 가지고 있고, 그 공사대금채권을 담보할 목적으로 2015. 6.경부터 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있다. 이 사건 공사대금채권의 채무자인 E은 F, G, 원고 등을 통하여 여러 차례 공사대금채무를 승인하거나 소멸시효의 이익을 포기하였으므로, 이 사건 공사대금채권의 소멸시효는 완성하지 않았다. 따라서 피고는 공사대금을 지급받을 때까지 이 사건 건물을 유치할 권리가 있다.

2) 원고의 주장

이 사건 건물에 관하여 피고의 E에 대한 공사대금채권은 존재하지 않고, 설령 존재한다고 하더라도 그 공사대금채권의 소멸시효가 완성되었다. 따라서 피고의 위 건물에 관한 유치권이 성립하지 않으므로, 피고는 원고 소유의 이 사건 건물을 점유할 권원이 없다.

3) 판단

피고가 제출한 모든 증거를 종합하여 보더라도 피고가 E에 대하여 3억 3,000만 원의 공사대금채권을 가지고 있다는 점을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

설령 피고의 E에 대한 공사대금채권이 일부 존재한다고 하더라도 다음과 같은 사정을 종합하여 보면 그 공사대금채권은 시효완성으로 소멸하였다고 할 것이다.

① 공사대금채권의 소멸시효기간은 3년이고, 피고가 주장하는 공사 완료일인 2013. 6. 5.경부터 소멸시효기간이 진행되므로 2016. 6. 6.경 소멸시효가 완성되었다.

② 갑 제4, 25호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고 주장의 공사대금채권의 소멸시효기간 만료 전인 2015. 12. 4. E의 전 대표자 F이 검찰 대질신문 과정에서 공사대금채무를 인정하는 듯한 취지의 진술을 한 사실이 인정되기는 하나, 검찰 조사 과정에서의 그러한 진술을 소멸시효 중단사유인 채무승인으로 보기는 어렵다. 설령 이를 채무승인이라고 하더라도 시효기간은 시효중단사유가 종료한 때로부터 새로이 진행하는바, 위 2015. 12. 4.부터 3년이 도과한 2018. 12. 5. 소멸시효가 완성하였다.

③ 피고는 원고가 공사대금채권의 소멸시효 완성 전·후에 지속적으로 채무승인을 하거나 소멸시효 이익을 포기하였다고 주장하나, 증인 H의 증언 등 피고가 제출한 증거들을 모두 종합하여 보더라도 이를 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 불법점유로 인한 손해배상청구에 관한 판단

위 인정사실 및 민법 제198조에 의하면 피고가 2015. 6.경부터 현재까지 계속하여 이 사건 건물을 점유한 것으로 추정되고, 위 인도청구에 관한 판단에서 본 바와 같이 피고가 위 건물을 점유할 정당한 권원이 인정되지 아니하므로, 피고는 원고가 소유권을 취득한 2019. 5. 21.부터 현재까지 이 사건 건물을 점유함으로써 원고의 소유권행사를 방해하고 있으므로, 원고에게 차임 상당액을 불법점유로 인한 손해배상으로 지급할 의무가 있다.

손해배상액수에 관하여 본다. 통상의 경우 부동산의 불법점유로 인한 손해배상금은 그 부동산의 임대료 상당액이라 할 것인데, I 주식회사에 대한 임료감정축탁결과 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고가 소유권을 취득한 2019. 5. 21.부터 감정기준일인 2020. 9. 27.까지 이 사건 건물의 차임은 406,686,000원인 사실, 그 이후인 2020. 9. 28.부터의 차임은 월 24,624,000원인 사실이 인정된다.

한편, 불법점유자인 피고가 이 사건 건물에 대한 유치권을 주장하면서 위 건물을 점유할 권원이 있다고 다투고 있는 이상, 원고는 변론종결일 이후에 발생할 손해배상금을 미리 청구할 필요도 있다. 따라서 피고는 원고에게, ① 손해배상금 406,686,000원 및 이에 대하여 불법행위일 이후로서 원고가 구하는 바에 따라 2020. 9. 28.부터 이 사건 2020. 10. 7.자 청구취지 변경신청서 부분 송달일인 2020. 10. 7.까지는 민법이 정한 연 5%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금과 ② 2020. 9. 28.부터 이 사건 건물의 인도일까지 월 24,624,000원의 비율로 계산한 손해배상금을 각 지급할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 장두봉, 판사 류하나, 판사 박채은

