

광주지방법원 해남지원 2020. 8. 25 선고 2020가단200624 판결 [점유회수]

전 문

원 고 1. 유한회사 A

2. B

피 고 C

소송대리인 변호사 정경일

변 론 종 결 2020. 6. 16.

판 결 선 고 2020. 8. 25.

주 문

1. 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고 B와 원고 B이 대표이사로 있는 주식회사 D은 2011. 5. 27. E와 E가 대표이사로 있는 유한회사 F(이하 'F'이라 한다)로부터 전남 해남군 G 지상 H아파트(이하 'H아파트'라 한다) 및 I아파트(이하 'I아파트'라 한다)를 신축하는 공사 중 PVC창호, 유리, 코킹, 잡철 관련 공사를 4억 2,000만 원에 도급받아 2013. 2. 1. 이전에 그 공사를 완료하였다.

나. 원고 유한회사 A(이하 '원고 A'이라 한다)은 2011년 7월경 E로부터 H아파트를 신축하는 공사 중 전기, 소방 공사를 1억 6,500만 원에 도급받아 2013. 2. 1. 이전에 그 공사를 완료하였다.

다. 2014년 4월경 및 5월경 E는 H아파트의 각 구분건물에 관하여, F은 I아파트의 각 구분건물에 관하여 각 구분소유권 보존등기를 마쳤다.

라. 원고 A은 2015. 11. 18. E를 상대로 이 법원에 위 나.항 기재 도급계약에 따른 미지급 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(2015가단4389호), 이 법원은 2016. 5. 26. 'E는 원고 A에게 1억 1,600만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2016. 6. 11. 확정되었다.

마. 원고 B은 2016. 7. 21. E와 F을 상대로 이 법원에 위 가.항 기재 도급계약에 따른 미지급 공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(2016가합60호), 이 법원은 2017. 2. 8. 'E와 F은 연대하여 원고 B에게 2억 450만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였으며, 위 판결은 2017. 2. 24. 확정되었다.

바. H아파트의 구분건물인 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라 한다)에 관하여 2018. 1. 3. J조합의 신청에 의한 임의경매(이 법원 K, 이하 '이 사건 경매'라 한다) 개시결정등기가 마쳐졌고, 피고가 2019. 9. 20. 위 경매 절차에서 이 사건 아파트를 매각 받아 2019. 11. 21. 소유권이전등기를 마쳤다.

사. 한편 피고는 E를 상대로 이 법원 L로 부동산인도명령을 신청하였고, 이 법원은 2019. 10. 28. 'E는 피고에게 이 사건 아파트를 인도하라'는 내용의 인도명령(이하 '이 사건 인도명령'이라 한다)을 하였다.

아. 집행관 M은 2020. 2. 17. 피고의 위임에 따라 이 사건 인도명령을 집행권원으로 하여 N, O의 참여 아래 이 사건 아파트를 피고에게 인도하는 집행(이 법원 P 부동산인도집행, 이하 '이 사건

집행'이라 한다)을 하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4 내지 10호증, 을 제1호증(각 가지번호도 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고들의 주장 요지

원고들은 E로부터 H아파트 신축공사 중 일부 공사를 도급받아 위 각 공사를 완료하였음에도 E로부터 공사대금을 지급받지 못하였고, 이에 이 사건 아파트 등을 점유하여 유치권을 행사하면서 이 사건 아파트를 점유하고 있었는데, 피고가 이 사건 아파트의 점유자인 원고들이 아닌 소유자인 E를 상대로 인도명령을 신청하여 법원으로부터 인도명령을 받은 후 그 집행을 통하여 원고들의 점유를 배제하는 방법으로 원고들의 점유를 침탈하였으므로, 피고는 원고들에게 점유물반환청구권을 규정한 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 피고의 주장 요지

이 사건 집행 당시 원고들은 이 사건 아파트에 관한 점유자의 지위에 있었다고 보기 어렵고, 피고는 이 사건 인도명령을 받은 후 이 사건 집행을 통해 이 사건 아파트에 관한 점유를 적법하게 이전받았는바, 점유침탈행위가 없었으므로 원고들의 청구는 이유 없다.

나. 구체적 판단

1) 원고들의 점유 여부

가) 물건에 대한 점유는 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 여기서 말하는 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제가능성 등을 종합적으로 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조). 나) 위 법리에 비추어 살피건대, ① 원고들을 비롯한

협력업체들은 H아파트와 I아파트의 건축공사 일부를 도급받아 시공하거나 자재를 납품하고도 대금을 제대로 지급받지 못한 사실, ② F와 F의 대표이사인 E는 위 협력업체들을 대표하는 원고 B와 사이에 H아파트와 I아파트를 분양하여 받은 대금으로 공사대금이나 자재대금을 지급하기로 하고 2013. 2. 1.경 분양 업무에 관한 권한을 원고 B에게 위임하였고, 같은 달 15일경 법무사에게 분양대금의 수납 및 지출업무를 공동으로 위탁하면서 분양대금은 채권자단의 지시에 의하여만 지출하도록 위임한 사실, ③ 실제로 원고들은 H아파트와 I아파트를 분양하여 받은 대금을 가지고 F와 E의 채권자단에 대한 채무와 금융기관에 대한 채무의 변제에 충당한 사실, ④ 원고들은 이 사건 아파트 등 각 구분건물의 대문과 1층 현관 유리문에 ‘유치권 행사 중’이라고 표시해 놓고, 위 각 세대에 설치된 전자식 자물쇠의 비밀번호를 관리하고 있는 사실, ⑤ 임의경매절차에서 H아파트의 Q호를 경락받은 R이 2014. 9. 12. 원고들에게 위 Q호의 유치권을 포기하는 대가로 800만 원을 지급한 사실 등은 당사자 사이에 다툼이 없거나 앞서 든 각 증거들에다가 갑 제3호증의 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있는바, 위 사실들에 의하면 원고들이 2013. 2. 1.경부터 이 사건 집행 당시까지 이 사건 아파트에 관하여 타인의 지배를 배제하고 사회관념상 사실상 지배하여 그 점유를 하고 있다고 판단된다.

2) 이 사건 집행이 점유의 침탈에 해당하는지 여부

가) 민법 제204조 제1항은 ‘점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다’고 규정하고 있다. 여기서 ‘점유자가 점유의 침탈을 당한 때’라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말하고, 점유자에 대한 집행권원 없이 이루어진 위법한 강제집행에 의하여 점유자의 점유를 빼앗은 경우도 점유의 침탈에 해당한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

나) 피고가 이 사건 아파트의 점유자인 원고들에 대하여 인도명령을 신청한 것이 아니라, 이 사건 아파트의 소유자인 E에 대하여 인도명령을 신청하여 이 법원으로부터 이 사건 인도명령을 받은 후 그 집행을 통하여 이 사건 아파트의 점유를 취득한 사실은 앞서 본 바와 같은바, E를 피신청인으로 한 이 사건 아파트에 대한 인도명령은 원고들에 대하여 효력이 없으므로, 이 사건 집행에 따라 원고들은 피고에 의하여 이 사건 아파트 점유를 침탈당하였다고 판단된다.

다. 소결론

원고들이 이 사건 아파트를 점유하여 오던 중 이 사건 집행에 따라 피고에 의하여 이 사건 아파트 점유를 침탈당하였다고 할 것이므로, 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고들에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다[피고의 주장을 원고들이 이 사건 아파트의 적법한 유치권자가 아니므로, 원고들의 청구는 이유 없다는 취지로 선해한다고 하더라도, 민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 원고들이 목적물을 점유하였다가 피고에 의하여 이를 침탈당하였다는 사실을 주장·증명하면 족하고, 그 목적물에 대한 점유가 본권에 기한 것이라는 점은 주장·증명할 필요가 없으므로, 피고가 주장하는 사유는 원고들의 청구를 저지하거나 거부할 사유가 될 수 없어(대법원 2013. 7. 11. 선고 2013다27510 판결 등 참조) 위 주장 또한 받아들일 수 없다].

3. 결론

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

판사 편병호

별지

부동산 목록

(1동의 건물의 표시)

전남 해남군 G에 있는 H아파트 S동

[도로명주소] 전남 해남군 T

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 8층 공동주택

지1층 29.94㎡

1층 36.82㎡

2 내지 5층 각 313.44㎡

6층 310.55㎡

7층 307.32㎡

8층 202.56㎡

(대지권의 목적인 토지의 표시)

전남 해남군 G 전 1,069㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제4층 U호 철근콘크리트구조 80.67㎡

(대지권의 표시)

대지권종류: 1소유권대지권

대지권비율: 1069분의 54.22 끝.

