

대전고등법원 2021. 4. 1 선고 2020나12903 판결 [점유회수청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2021. 4. 1 선고 2020나12903 판결

대전지방법원 천안지원 2020. 6. 4 선고 2019가합102577 판결

전문

원고, 항소인A 주식회사

소송대리인 법무법인 도시와사람 담당변호사 이승태, 이병도

피고, 피항소인1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

피고들 소송대리인 변호사 이유하

변론 종결2021. 3. 4.

판결 선고2021. 4. 1.

제1심판결대전지방법원 천안지원 2020. 6. 4. 선고 2019가합102577 판결

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 원고에게, 피고 주식회사 B는 별지 목록 제1항 기재 부동산을 인도하고, 피고 C, D는 공동하여 별지 목록 제2항 기재 부동산을 인도하고, 피고 E, F는 공동하여 별지 목록 제3항 기재 부동산을 인도하고, 피고 G은 별지 목록 제4항 기재 부동산을 인도하고, 피고 H은 별지 목록 제5항 기재 부동산을 인도하고, 피고 I은 별지 목록 제6, 7항 기재 각 부동산을 인도하라(원고는 이 법원에서 위와 같이 청구취지를 감축하였고, 그에 따라 그 범위 내에서 항소취지도 감축되었다).

이 유

1. 기초사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는 제1심판결 이유 제1항 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 인용한다.

2. 청구원인에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 공사에 관한 미지급 공사대금채권을 보전하기 위하여 2017. 12. 27.경부터 이 사건 각 부동산을 점유하고 유치권을 행사하여 왔는데, 피고들은 공동하여 2019. 6. 1.경 이 사건 각 부동산에 대하여 철거공사와 각 호실별 구분공사를 실시하여, 이 사건 각 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈하였다.

현재 피고 주식회사 B(이하 'B'라고 한다)는 이 사건 건물 L호를, 피고 C, D는 이 사건 건물 M호를, 피고 E, F는 이 사건 건물 N호를, 피고 G은 이 사건 건물 O호를, 피고 H은 이 사건 건물 P호를, 피고 I은 이 사건 건물 Q호 및 R호를 각 점유하고 있다.

따라서 피고들은 원고에게 민법 제204조 제1항에 따라 청구취지 기재와 같이 각 점유하고 있는 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고가 2019. 6. 1.경 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었는지 여부 가) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항), 이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면 된다. 여기서 점유란 물건이 사회통념상 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조), 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계에 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 등 참조). 위 법리에 따라 이 사건에서 보건대, 갑 제8, 15, 17호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음 사실을 각 인정할 수 있기는 하다.

① 원고는 2017. 11.경 이 사건 건물 U호에 현장사무실을 설치하고, 천장텍스를 철거하고 바닥을 보양하는 등 이 사건 공사를 시작하였다. 원고는 2017. 12. 27.경 이 사건 각 부동산 등에 공사자재를 적치하여 두고 이 사건 공사를 중단하였다.

② 이 사건 건물 U호 소유자 AM은 2019. 5. 8.경 원고에게 '이 사건 건물 U호에 설치한 시설물 및 적치물을 반출할 것'을 요청하는 공문을 보냈다. 원고는 2019. 5. 13.경 AM에게 "귀하가 철거를 요청하는 시설물 등은 원고가 유치권에 의하여 이 사건 건물 U호를 점유하는 과정에서 설치한 것이므로, 이를 강제로 반출 및 폐기할 수 없다."라는 내용의 공문을 발송하였다.

③ 원고는 일자불상경 이 사건 건물 U호 내 현장사무실에 '유치권 행사중'이라는 현수막을 게시하고,

위 현장사무실과 이 사건 건물 4층에 '유치권을 행사한다'는 내용의 안내문을 부착하였다.

④ 이 사건 건물 AN, AO, AP, AQ, AR, AS호 소유자들은 2019. 5. 31. 원고를 상대로 건물인도 등 청구의 소를 제기하였는데(대전지방법원 천안지원 2019가단 107636호), 위 법원은 2019. 12. 4. "원고가 위 점포에 현장사무실을 설치하고, 'S에 대한 공사대금채권을 담보하기 위하여 유치권을 행사한다.'는 안내판을 게시하며, 석고보드 등 공사자재를 적치해 둔 후, 위 점포의 출입을 관리하여 왔으므로, 원고에게 유치권이 있다."라는 이유로 청구기각 판결을 선고하였다.

그러나 한편, 갑 제13, 14, 16, 25, 28호증, 을 제3, 8 내지 12, 16, 17, 22호증의 각 기재, 이 법원 증인 AT의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 다음 각 사실을 인정할 수 있다.

① 이 사건 건물의 준공 당시 4층의 설계도면은 아래와 같다.

DIAGRAM: 이 사건 건물의 준공 당시 4층 설계도면(이미지 생략)

④ 이 사건 공사의 이 사건 건물 4층에 대한 설계도면은 아래와 같다. 아래 설계도면 가운데 부분 엘리베이터 승강장 양쪽에 원으로 표시한 부분에 S의 병원으로 들어가는 출입문을 설치하는 것으로 설계되어 있었다.

DIAGRAM: 이 사건 공사의 이 사건 건물 4층 설계도면(이미지 생략)

⑤ 2019. 5.경 이 사건 건물 4층 엘리베이터 승강장 양쪽으로 위 ④항 설계도면과 같이 출입문이 설치되지는 않은 상태였고, 피고들 소유의 이 사건 건물 L 내지 N호, O 내지 R호에는 공사가 진행되다가 중단되고 공사자재 등이 남아 있는 상태였다. 원고는 2017. 12. 27.경 이 사건 공사를 중단한 이후부터 2019. 5.경까지 사이에 이 사건 건물의 엘리베이터나 계단을 통해 이 사건 건물 4층 내지 이 사건 각 부동산으로 출입하는 것을 통제하는 출입문이나 시건장치를 설치하여 둔 적은 없고, 그 출입을 관리하는 직원을 배치하거나 제3자에게 그 관리를 위탁한 적도 없다.

⑥ 피고 B는 2019. 5. 14. 원고에게 "점유물 반출요청 및 철거시행 알림"이라는 제목 하에 '이 사건 건물 L호를 원상복구하려고 하니 점포 내 설치물 및 적치물을 2019. 5. 20.까지 반출하기를 요청한다. 만일 5월 20일까지 반출하지 않을 시 점포내 설치물 및 적치물들을 모두 폐기처분함을 알려드린다.'는 내용으로 내용증명서를 발송하였다.

⑦ 이 사건 건물 U호 소유자는 2019. 5. 15.경 이 사건 건물 U호 내 현장사무실에 부착된 '유치권을

행사한다'는 안내문을 보고는 다른 구분소유자들에게 "지난 토요일엔 없었던 이런 쪽지가 붙었네요."라는 내용의 문자메시지를 올렸고, 이 사건 건물의 분양대행사 AW 대표 AT도 같은 유치권행사 안내문을 보고는 구분소유자들에게 "U호 내부 사무실에 붙어 있습니다. 오늘 저녁이라도 최대한 빨리 만나셔야"라는 내용의 문자메시지를 올렸다.

⑧ 천안의 AX 인테리어업체(AY 이사)는 2019. 5. 말경 피고들로부터 이 사건 각 부동산에 관하여 철거공사, 구분건물마다 칸막이, 새시, 유리, 출입문을 부착하는 공사, 전기공사, 소방공사, 천장공사 및 바닥대리석공사를 도급받아 2019. 6. 1.부터 같은 달 3.경까지 일부 공사를 진행하였다. 위 인테리어업체는 이들 공사를 진행함에 있어 원고나 제3자로부터 아무런 방해도 받지 않았다. 이후 피고들은 위 공사로 설치된 이 사건 각 부동산의 출입문에 시건장치를 하고 이 사건 각 부동산을 관리하고 있다.

⑨ 원고는 대전지방검찰청 천안지청에 "피고 C, D가 이 사건 건물 M호에 대한 점유를 침탈하였다."고 주장하며 권리행사방해죄로 고소하였으나, 위 천안지청 검사는 2020. 7. 16. 피고 C, D에 대하여 각 혐의없음(증거불충분) 처분을 하였다.

위 ① 내지 ⑨호의 사실을 종합하면 2019년 5, 6월경 누구나 이 사건 각 부동산을 자유롭게 출입할 수 있는 상태였음을 미루어 알 수 있으므로, 앞서 ① 내지 ④와 같이 원고가 이 사건 각 부동산에 공사자재를 일부 적치하여 두고 이 사건 건물 U호에 설치하여 둔 현장사무실에 유치권행사 현수막과 안내문을 부착하며 이 사건 건물 4층의 다른 구분소유자들과의 소송에서 원고의 점유를 인정받았다는 사정만으로 '원고가 2019. 6. 1.경 타인의 간섭을 배제하고 이 사건 각 부동산을 사실상 지배하고 있었다.'고 보기는 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 원고가 2019. 6. 1.경 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다고 할 수 없다.

나) 이에 대하여 원고는, 현실적으로 이 사건 건물 4층 전체를 봉쇄하는 것이 불가능하고, 이 사건 각 부동산에의 출입은 기본적으로 1층 관리사무실에서 통제되며, 원고가 이 사건 각 부동산에 공사자재를 남겨두고 현수막 등을 부착하였으며, 원고의 직원들이 공사자재, 안내문 등의 관리를 위해 수시로 출입하였으므로, 원고가 이 사건 각 부동산을 점유하였다고 보아야 한다고 주장한다.

그러나 이 사건 공사의 설계도면과 같이 이 사건 건물 4층 엘리베이터 승강장 양쪽에 출입문을

설치함으로써 이 사건 건물 4층의 출입을 통제할 수 있었으므로 이 사건 건물 4층 전체를 봉쇄하는 것이 불가능하다고 할 수는 없고, 이 사건 각 부동산에의 출입이 1층 관리사무실에서 통제되고 있었음을 인정할 아무런 증거가 없으며(오히려, 피고들이나 피고들로부터 철거공사 등을 수급한 인테리어업체가 자유롭게 이 사건 각 부동산을 출입하였다), 이 사건 각 부동산에 공사자재를 적치하고, 현수막 등을 부착하며, 직원들이 수시 출입하였다는 사정만으로는 사실적 지배를 인정하기 위해 요구되는 '타인의 간섭을 배제하는 면'이 있었다고 할 수는 없다. 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

2) 원고에게 점유회수청구권이 있는지 여부 결국, 원고 주장의 피고들 점유침탈 시점에 원고가 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다고 볼 수 없는 이상, 원고의 '점유회수청구권이 있다.'는 주장은 나머지 점에 대하여 더 나아가 살필 것 없이, 이를 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 기각하여야 하고, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하다. 원고의 피고들에 대한 항소를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사한소영

판사박진환

판사김병식

별지