

대전고등법원(청주) 2024. 9. 11 선고 2023나50824 판결 [점유회수]

재판경과

대전고등법원(청주) 2024. 9. 11 선고 2023나50824 판결

청주지방법원 충주지원 2023. 4. 13 선고 2022가합5086 판결

전문

원고, 피항소인 A(개명 전 이름: C)의 소송수계인 F

특별대리인 G

피고, 항소인 주식회사 B

소송대리인 법무법인(유한) 율촌 담당변호사 김현근, 송민경, 신현수

변론종결 2024. 8. 14.

판결선고 2024. 9. 11.

제1심판결 청주지방법원 충주지원 2023. 4. 13. 선고 2022가합5086 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고의 청구를 기각한다.
3. 소송총비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 D은 2015년경부터 여러 건축업체들에게 충북 음성군 H 외 4필지 지상에 공장 건물들을 신축하는 공사를 도급하여, 먼저 별지 목록 2 내지 6 부동산을 완공하고 2016. 5. 4.경 그 명의로 소유권보존등기를 마쳤고, 다음으로 같은 목록 7 내지 10 부동산을 완공하고 2017. 9. 28.경 그 명의로 각 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 주식회사 D은 A(원래 이름은 ‘C’이었으나 2019. 9. 23. 개명하였다)과 사이에 2019. 5. 7. 채무변제(준소비대차)계약 공정증서(공증인가 법무법인 I 증서 2019년 제413호)를 작성하였는데, 그 주요 내용은 아래와 같다.

채무변제(준소비대차)계약 공정증서

제1조 채무자 주식회사 D은 채권자 C에 대하여 2015. 5. 10. 매수한 공사대금의 잔액이 2019. 5. 7. 현재 1,370,000,000원임을 승인하고 다음 각 조항에 따라 변제할 것을 청약하고 채권자는 이를 승낙하였다.

제2조(변제기한과 방법) 2019. 5. 31.에 지불기로 한다.

제3조(이자) 이자는 연 24%로 한다.

제5조(지연손해금) 채무자가 위 금원의 변제를 지체한 때에는 지체된 금액에 대하여 연 24%의 비율에 의한 지연손해금을 채권자에게 지급한다.

다. A은 2019. 5. 7. 및 같은 달 24. 2차례에 걸쳐 주식회사 D에게 ‘2015. 8. 18.부터 2016.

3.경까지 공장 4개동을 신축하였으나 공사대금 1,370,000,000원을 지급받지 못하였으므로 2019. 5. 31.까지 변제해주고 2019. 5. 8.부터 공장 건물들을 점유하고 유치권을 행사한다'는 내용의 통고서를 보냈다.

라. 그 무렵 주식회사 D이 소유하던 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 공매절차가 개시되었는데(집행기관 한국자산관리공사, 관리번호 J), A은 2019. 6. 24. 한국자산관리공사 충북지역본부에 '공사대금 잔금 1,370,000,000원을 지급받지 못하였다'는 취지의 유치권 신고서를 제출하였다.

마. E은 위 공매절차에서 이 사건 부동산을 매수한 후 2020. 2. 24. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2020. 12. 1. E으로부터 이 사건 부동산을 매수한 후 2021. 2. 4. 그 명의로 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 피고는 2021. 7. 26. 이 사건 부동산에 관한 점유를 개시하여 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

사. 한편, E은 2020. 8. 12. 'A이 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 주장하면서 출입구를 막고 점유하고 있다'고 주장하면서 A을 상대로 이 사건 부동산의 인도 및 불법점유로 인한 손해배상 등을 청구하는 소를 제기하였고, 위 법원은 2021. 1. 7. 공시송달에 의한 판결로 E의 청구를 인용하는 판결(청주지방법원 충주지원 2020가합230)을 선고하였다. 위 판결에 대하여 A이 2021. 2. 2. 이 법원에 추후보완항소를 제기하였고, 피고는 위 항소심에서 E 측 승계참가인으로 소송에 참가하였는데, 위 법원은 2022. 1. 19. '피고가 2021. 7. 26.부터 이 사건 부동산을 점유하고 있다'는 이유로 이 사건 부동산의 인도 청구를 기각하고, A이 이 사건 부동산에 관한 채권을 담보하기 위하여 이 사건 부동산을 적법하게 점유하였다'는 이유로 불법점유로 인한 손해배상청구 등을 모두 기각하는 판결[이 법원 (청주)2021나50363]을 선고하였다. E과 피고가 위 판결에 대하여 상고하였으나(대법원 2022다209451), 대법원은 2022. 5. 13. 상고를 기각하였다(이하 위 민사소송을 통틀어 '관련소송'이라 한다).

아. A은 2022. 1. 28. 이 사건 소를 제기하였고, 이 사건 소가 이 법원에 계속 중인 2023. 9. 1. 사망하였으며, A의 차남인 원고가 이 사건 소송을 수계하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8, 11호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다), 을 제17, 41, 42호증의 각 기재, 당심 증인 K의 증언, 기록상 명백한 사실, 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 당사자 주장의 요지

가. 원고

A은 주식회사 D에 대한 잔여 공사대금채권 1,370,000,000원을 피담보채권으로 하여 2019.

5.경부터 이 사건 부동산을 적법하게 점유해 왔다. 피고는 2021. 7. 26. A의 이 사건 부동산에 관한 점유를 침탈하였으므로, 피고는 A의 점유권을 상속에 의하여 승계한 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고

원고는 2021. 7. 26.경 이 사건 부동산을 점유하지 아니하였고, 당시 피고는 이 사건 부동산의 소유자로서 그에 관한 점유를 평온 · 공연하게 개시하였으므로, 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(민법 제204조 제1항). 여기서 점유란 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등

참조).

나. 구체적 판단

1) 앞서 든 증거들, 갑 제12, 14, 20호증, 을 제33호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 피고가 관련소송의 항소심 재판에서 E 측 소송승계인으로 참가하여 2021. 12. 3. 자 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 제출하면서 9쪽에서 'A은 피고가 이 사건 부동산의 점유를 개시한 2021. 7. 26.까지 컨테이너로 공장 출입구를 막아놓는 방법 등으로 이 사건 부동산을 점유하였거나 E과 피고의 적법한 사용을 방해하였다'고 주장하며 피고가 이 사건 부동산의 소유권을 취득한 날인 2021. 2. 4.부터 2021. 7. 26.까지의 임료 상당 손해배상을 청구하였고, 위 항소심 법원은 2021. 12. 8. 'A은 이 사건 부동산에 관하여 생긴 채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 부동산을 적법하게 점유하였다'는 이유를 들어 피고의 A에 대한 위 손해배상청구를 기각하는 판결을 선고하였으며 위 판결은 그대로 확정된 사실, ② A은 제1심법원에 '본인 L은 A의 지시로 이 사건 부동산 내에 설치된 컨테이너에서 2020. 10.경부터 먹고 자고 생활해 왔다. 그러다가 2021. 7. 말경부터는 A이 건설현장에 일손이 부족하다고 도와달라고 하여 건설현장을 오가다보니 어쩔 수 없이 이 사건 부동산에 계속 있지 못할 때도 있었으나 컨테이너는 그대로 두었고 유치권 행사 중임을 표시한 현수막도 철거하지 않았다. 2021. 10.경부터 다시 A의 지시로 전처럼 컨테이너에서 생활하며 이 사건 부동산을 관리하며 지냈다'는 내용이 담긴 L 명의의 사실확인서(갑 제20호증)를 증거로 제출한 사실, ③ A은 그 시기가 확인되지는 아니하나 이 사건 부동산의 정문에 컨테이너를 두어 외부인의 출입을 막는 한편 그 컨테이너에 '유치권 행사중입니다'라고 기재된 현수막을 걸어둔 사실이 인정되기는 한다.

2) 그러나 앞서 든 증거들, 을 제2 내지 9, 11, 31, 34 내지 38, 44호증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정들을 종합하면, 위 인정사실이나 원고가 제출한 증거들만으로는 피고가 이 사건 부동산에 관한 점유를 개시한 2021. 7. 26. 당시 A이 이 사건 부동산을 점유하고 있었다는 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 따라서 A이 2021. 7. 26.경 이 사건 부동산을 점유하고 있었음을 전제로 하는 원고의 청구원인 주장을

받아들일 수 없다.

① 피고는 관련소송에서 제출한 위 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 3~7쪽에서 'E이 2021. 1. 26. 집행관과 이 사건 부동산을 내부를 확인하였는데 관리인이 없고 컨테이너로 정문만 막아놓은 상태여서 강제집행 예고장을 컨테이너에 붙여놓고 왔다. 그 이후 수차례 방문하였을 때마다 현장을 관리하는 사람은 없었고 컨테이너로 정문만 막아놓은 상태였다. 2021. 7. 22. 다시 현장을 방문하였는데 출입문을 막아놓은 컨테이너가 치워져 있고 정문이 개방되어 있었으며 현장을 관리하는 사람은 없었다. 피고는 더 이상 재산적 손실을 방지하기 위하여 2021. 7. 26.부터 이 사건 부동산을 점유하기 시작하였다'고 주장하였다는 점을 고려하면, 피고는 A이 2021. 1. 26.부터 2021. 7. 26.까지 이 사건 부동산을 점유한 사실을 확인하지 못하였음에도 A에 대하여 2021. 7. 26.까지의 임료 상당의 손해배상을 청구한 것으로 보인다. 그리고 관련소송의 항소심 판결에 의하면 항소심 법원은 피고가 이 사건 부동산의 점유를 개시한 날인 2021. 7. 26. A이 이 사건 부동산을 점유하고 있었다는 점에 관하여 명시적으로 판단하지는 아니하였다. 따라서 관련소송에서의 피고의 주장과 항소심 법원의 판단만을 근거로 A이 2021. 7. 26.경 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 인정하기는 어렵다.

② E은 관련소송의 제1심판결이 선고된 후인 2021. 1. 말경 제1심판결에 따른 강제집행을 예고하기 위하여 집행관과 함께 이 사건 부동산을 방문하였으나, 아무도 만나지 못하여 강제집행 예고장을 이 사건 부동산에 설치되어 있던 컨테이너 문 앞에 부착하고 돌아왔다. 이는 사실확인서(갑 제20호증)의 작성자인 L이 2021. 1. 말경 이 사건 부동산에 상주하지 아니하였음을 뒷받침한다.

③ L은 이 법원에 증인으로 출석하여 '2021. 11. 초경 2주 정도 이 사건 부동산에 설치된 컨테이너에서 생활한 적은 있으나 그 이전에는 이 사건 부동산에서 생활한 적이 없다. 본인 명의의 사실확인서(갑 제20호증)를 스스로 작성한 적이 없고 오늘 처음 보았으며, 본인이 이 사건 부동산에서 생활한 사실과 관련된 서류를 작성한다고 A이 말하여 2022. 9. 또는 10.경 도장과 신분증을 그에게 한 달 정도 맡겨 둔 적은 있다'고 증언하였다. 이처럼 L은 원고가 증거로 제출한 본인 명의의 사실확인서(갑 제20호증)를 스스로 작성하지 아니하였고, 2021. 7. 26. 이 사건 부동산에 있는 컨테이너에서 생활한 적이 없다고 명확하게 증언하였으므로, 원고의 주장에 부합하는 위

사실확인서(갑 제20호증)의 기재 내용은 믿기 어렵다.

④ 이 사건 부동산의 신축공사 중 일부 공사에 참여한 K는 ‘2020. 10. 말경부터 2021. 7. 중순까지 이 사건 부동산을 여러 차례 방문하였는데 상주하는 사람이나 사람이 공장에 출입한 흔적이 없었다’는 취지의 사실확인서(을 제38호증)를 제출하였고, 이 법원에 증인으로 출석하여 ‘2020. 10.경부터 2021. 3.경까지 이 사건 부동산을 여러 차례 오간 적이 있으나 A이나 다른 관리인이 이 사건 부동산에서 상주하는 것을 본 적이 없고, 2021. 3.경에는 공장 정문에 있던 컨테이너가 치워져 있었으며, 이후 이 사건 부동산 부지에 누구나 자유롭게 출입이 가능했다. 2021. 7. 22.경 이 사건 부동산에서 피고의 대표이사 M을 만났다.’는 취지로 증언하였다. 주식회사 D의 대표이사인 N은 이 사건 부동산 인근에 있는 주택을 소유하였는데, 경매절차에서 위 주택을 취득하고 2020. 12. 1.경부터 2021. 8.경까지 위 주택에서 거주하였던 O도 ‘이 사건 부동산에 상주하는 사람을 본 적이 없다’는 취지의 사실확인서(을 제37호증)를 제출하였다. 이와 같은 K와 O의 진술은 상호 모순되는 부분이 없는데, 이들의 진술에 의하면 A이나 다른 사람이 피고가 점유를 개시한 2021. 7. 26. 이 사건 부동산을 점유하고 있지 않았음을 알 수 있다.

⑤ 피고는 2021. 7. 26. 이 사건 부동산에 대한 점유를 개시하였는데, 구체적으로 2021. 7. 26. 이 사건 부동산의 정문 쪽에 출입문을 설치하였고, 2021. 7. 29.에는 전기공사와 인터넷 설치공사를 완료하였으며, 2021. 8. 4.에는 경비업체와 계약을 체결하여 2021. 8. 13.부터는 이 사건 부동산 내부에 시스템경비가 개시되었고, 2021. 8. 17.경에는 이 사건 부동산에 방치되어 있던 다량의 폐기물을 처리하였다. 그런데 피고가 위와 같이 이 사건 부동산에 여러 시설을 설치하고 작업을 하는 동안 A이 이에 대하여 문제를 제기하거나 항의를 하였다는 정황은 드러나지 아니한다. A이 그 주장과 같이 2021. 7. 26.경 L을 통하여 이 사건 부동산을 실제로 점유하고 있었다면, 피고가 약 20일 동안 위와 같은 여러 공사나 작업을 하도록 그대로 두었다는 것은 선뜻 납득되지 아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 피고의 항소를 받아들여 제1심판결을 취소하고 원고의 청구를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 김진석, 판사 김형식, 판사 이무룡

별지

1. 충청북도 음성군 P 공장용지 $9,562m^2$

2. 충청북도 음성군 H, P, Q, R, S에 있는 T동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(애프터서비스실, 경비실, 사장실, 사무실, 회의실)

1층 $142.08m^2$

2층 $142.08m^2$

3. 충청북도 음성군 H, P, Q, R, S에 있는 V동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고)

1층 $442m^2$

2층 $442m^2$

4. 충청북도 음성군 H, P, Q, R, S에 있는 W동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고)

1층 $442m^2$

2층 $442m^2$

5. 충청북도 음성군 H, P, Q, R, S에 있는 X동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고)

1층 $442m^2$

2층 $442m^2$

6. 충청북도 음성군 H, P, Q, R, S에 있는 Y동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장 $476m^2$

7. 충청북도 음성군 H, Q, R, P, S에 있는 Z동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장 $312m^2$

8. 충청북도 음성군 H, Q, R, P, S에 있는 AA동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장 $312m^2$

9. 충청북도 음성군 H, Q, R, P, S에 있는 AB동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

경량철골조(컨테이너) 판넬지붕 2층 공장(직원숙소)

1층 $92.65m^2$

2층 $73.93m^2$

10. 충청북도 음성군 H, Q, R, P, S에 있는 AC동

[도로명주소] 충청북도 음성군 U

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장(직원휴게실) $60m^2$. 끝.

