

대전지방법원 2015. 10. 21 선고 2015가합841 판결 [점유회수]

재판경과

대전고등법원 2016. 6. 30 선고 2015나14684 판결

대전지방법원 2015. 10. 21 선고 2015가합841 판결

전 문

원 고 보아건설 주식회사

可 고 1. 주식회사 아트랜드디앤시

2. 주식회사 포맨종합건설

3. 주식회사 장백건설

변론 종결 2015. 9. 23.

판결 선고 2015. 10. 21.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 부동산표시 기재 토지 위의 건물 중 지하 1층 1,207.46㎡ 및 지상 1층 1,022.94㎡, 2층 1,163.69㎡, 3층 1,123.89㎡, 4층 1,084.09㎡를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 11. 무렵 피고 주식회사 아트랜드디앤시(이하 '피고 아트랜드디앤시'라 한다)로부터 별지 기재 각 토지 지상에 A(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 신축하는 내용의 공사를 계약금액 12,991,465,300원(부가가치세 포함), 착공일 2011. 11.25., 준공예정일 2013. 3. 25.로 정하여 도급받았다.

나. 원고는 이 사건 건물을 신축하다가 2012. 6. 23. 공사를 중단하였다.

다. 피고 아트랜드디앤시는 2014. 12. 2. 피고 주식회사 포맨종합건설(이하 '피고 포맨종합건설'이라 한다)에 위와 같이 중단되어 있던 이 사건 건물 신축공사의 나머지 부분을 계약금액 12,000,000,000원(부가가치세 별도), 착공일 2012. 12. 무렵, 준공일은 착공일로부터 16개월 후로 정하여 도급주었다.

라. 피고 포맨종합건설은 피고 주식회사 장백건설(이하 '피고 장백건설'이라 한다)에 이 사건 건물 신축공사 일부를 하도급주었다.

마. 이 사건 건물 신축공사는 현재 피고 포맨종합건설에 의하여 9층 공사가 진행 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증, 을 제4 내지 7호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 원고는 피고 아트랜드디앤시에 대한 미지급 공사대금채권을 피보전권리로 하는 유치권에 기하여 이 사건 건물 신축공사가 중단된 이후부터 이 사건 건물에 유치권 행사를 알리는 현수막을

설치하거나, 출입문에 잠금장치를 설치하고, 원고의 직원을 상주시키거나, 이 사건 건물의 인근 토지 소유자인 B와 점유대행계약을 체결하고 B으로 하여금 이 사건 건물을 점유하게 하는 등의 방법으로 이 사건 건물을 적법하게 점유하였다.

나. 피고들은 2015. 1. 19. 원고의 점유를 침탈하고 이 사건 건물 신축공사를 진행하고 있다.

다. 피고들은, 유치권에 기한 방해배제청구권 혹은 점유회수청구권을 갖고 있는 원고에게 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분을 인도할 의무가 있다(원고가 주장하는 청구권원이 불명확하므로, 유치권에 기한 방해배제청구와 점유회수청구권에 기한 인도청구 2가지 모두 주장하는 것으로 선행하여 판단한다).

3. 판단

가. 유치권에 기한 방해배제청구

- 1) 유치권의 성립요건이자 존속요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계가 없으나, 그 물건에 대한 점유를 상실하면 유치권은 소멸하고, 유치권 자체에 기한 방해배제청구권도 인정되지 아니한다(민법 제320조, 제328조, 대법원 2004. 2.27. 선고 2003다46215 판결 참조).
- 2) 위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 설령 원고 주장과 같이 원고가 유치권에 기하여 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 하더라도, 현재 원고가 그 점유를 상실하였음은 앞서 본 바와 같다. 원고의 점유 상실이 피고의 불법적인 점유침탈로 인한 것이라고 하더라도 유치권은 소멸되었다.
- 3) 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 점유회수청구

- 1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적,

공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 이 사건에서 보건대, 갑 제7, 11, 23, 24호증, 을 제11호증의 1 내지 7, 을 제19호증의 1 내지 3, 을 제20, 21호증, 을 제22호증의 1, 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 아래와 같은 사실 및 사정들, 즉 ① 피고아트랜드디앤시가 2014. 8. 22. 주식회사 에스원(세콤)과 시스템경비계약을 체결하였고, 그 무렵부터 주식회사 에스원(세콤)이 이 사건 건물을 경비한 사실, ② 주식회사 케이 폴은 2014. 7. 29. 원고와 사이에 이 사건 건물 경비를 위한 CCTV 설치계약을 체결하고, 2014. 8. 1. 이 사건 건물에 CCTV를 설치하려 하였으나 피고 아트랜드디앤시의 저지로 인하여 CCTV를 설치하지 못하고 현장에서 철수한 사실, ③ 케이디건설 주식회사(이하 '케이디건설'이라 한다)는 2014. 7. 31. 피고 아트랜드디앤시로부터 이 사건 건물의 외부안전망설치, 가설울타리 철거·설치, 게이트 도색, 모델하우스 창호유리공사를 도급받아 2014. 7. 27.부터 2014. 8. 26. 무렵까지 공사하였는데, 그 과정에서 원고 또는 B로부터 어떠한 항의도 받지 않았던 사실, ④ 점유 및 그 유지 방식에 관한 진술서 이외에는 원고와 점유대행계약을 체결하였다는 B이 이 사건 건물을 점유하였다고 인정할 자료가 없고, 나아가 위 진술서에는 날짜와 장소가 특정되지 아니한 채 단순히순찰 점검이라고 기재되어 있을 뿐이어서 그 신빙성이 의심되는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 피고들이 점유를 침탈하였다고 주장하는 2015. 1. 19. 무렵 이 사건 건물을 점유하고 있었다는 사실을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3) 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 노행남, 판사 김재학, 판사 박지숙

부동산표시

1. 세종특별자치시 C 대 525m²
2. 세종특별자치시 D 전 142m²
3. 세종특별자치시 E 대 132m²
4. 세종특별자치시 F 대 136m²
5. 세종특별자치시 G 대 136m²
6. 세종특별자치시 H 대 138m²
7. 세종특별자치시 I 대 288m²
8. 세종특별자치시 J 전 241m².끝.

