

부산지방법원 동부지원 2023. 5. 4 선고 2021가합103739 판결 [점유회수청구]

재판경과

부산고등법원 2024. 5. 16 선고 2023나53723 판결

부산지방법원 동부지원 2023. 5. 4 선고 2021가합103739 판결

전문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 대륙아주 담당변호사 김태경, 오현정

법무법인 로고스 담당변호사 권형필

변호사 하환희

피 고 1. B 주식회사

2. 주식회사 C

3. 주식회사 D

4. 주식회사 E

피고 1 내지 4의 소송대리인 법무법인 태평양

담당변호사 박철규, 최철민

5. F 주식회사

변론종결 2023. 3. 23.

판결선고 2023. 5. 4.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

주위적으로, 피고 B 주식회사, 주식회사 C은 각자 원고에게 별지 목록 제1 내지 3, 5 내지 47항 기재 각 토지(이하 위 46필지를 통틀어 ‘이 사건 토지’라 한다)를 인도하라. 예비적으로, 피고들은 각자 원고에게 이 사건 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 주식회사 G에 대한 공사대금채권, 관련 소송 등

1) 원고는 2015. 6. 2. 이 사건 토지를 포함한 55필지의 토지(이하 통틀어 ‘이 사건 사업용지’라 한다) 위에 H 관광지 조성사업(이하 ‘이 사건 사업’이라 한다)을 추진하는 주식회사 G(이하 ‘G’이라 한다)으로부터 이 사건 사업과 관련된 토목공사(이하 ‘이 사건 공사’라 한다)를 공사대금 269억 원으로 정하여 도급받았다.

2) G은 2007. 6.경 이 사건 사업의 자금조달을 위해 이 사건 사업용지를 담보로 주식회사 I 외 6개 은행으로부터 500억 원을 차입하였다가 만기가 도래하자, 2008. 6. 27. J 주식회사(변경 전 상호 K 주식회사, 이하 상호변경 전후를 불문하고 ‘J’이라 한다) 및 L 주식회사로부터 550억 원을 차입하는 대출약정을 체결하고 신규 차입한 550억 원으로 기존 대출약정에 따른 채무를 변제하였다. 이후 M은행, N은행, O은행 및 P은행이 G에 170억 원을 추가로 대출해주었고, G은 위 대출금으로 J 및 L 주식회사에 대한 대출금의 일부를 상환하고, J을 비롯한 위 6개 대주들(이하 ‘이 사건 대주단’이라

한다)과 사이에 총 대출금을 570억 원으로 변경하는 합의를 하였다. G은 이 사건 대주단과의 대출약정에 따라 2008. 6. 27. J과 부동산관리처분신탁계약을 체결하고, 같은 날 J에게 이 사건 토지에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

3) G은 2008. 8. 21. Q 주식회사(이하 ‘Q’이라 한다)로부터 86억 원을 차용하였고, 그 다음 날인 2008. 8. 22. 그 중 66억 원을 원고의 계좌로 입금하였다.

4) 원고는 G으로부터 공사대금을 지급받지 못하자 2008. 10.경 이 사건 공사를 중단하였고, 2012. 8.경 G을 상대로 공사대금 144억 3,200만 원의 지급을 구하는 소를 제기하였다(부산지방법원 동부지원 2012가합3783호). 제1심법원은 2013. 5. 30. ‘G은 원고에게 공사대금 14,432,000,000원 및 2012. 9. 21.부터 다 갚는 날까지 연 20%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급하라’는 내용의 원고 승소 판결을 선고하였고, 이에 대한 G의 항소(부산고등법원 2013나5503호) 및 상고(대법원 2014다45133호)가 각 기각되어 2014. 12.경 위 승소판결이 그대로 확정되었다.

나. 이 사건 토지를 포함한 이 사건 사업용지 관련 소송의 경과 등

1) 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)은 2016. 6. 30. J으로부터 이 사건 사업용지를 매수하여 2016. 8. 9. 소유권이전등기를 마쳤고, 2016. 10. 27. 피고 B 주식회사(변경 전 상호 R 주식회사, 이하 상호변경 전후를 불문하고 ‘피고 B’이라 한다)와 위 사업용지에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하고 2016. 10. 28. 피고 B에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

2) J은 2016. 2. 26. G에 대한 미지급 공사대금채권을 이유로 이 사건 부동산에 대해 유치권을 주장하여 이 사건 토지를 점유하고 있었던 원고를 상대로 이 사건 사업용지의 인도를 구하는 소를 제기하였는데(부산지방법원 동부지원 2016가합100583호), 앞서 본 바와 같이 이 사건 사업용지의 소유권은 피고 C, B에 순차적으로 이전된바, 이에 따라 J이 위 소송에서 탈퇴하고 피고 C이 승계참가인으로, 피고 B이 승계참가인의 승계참가인으로 위 소송에 참가하였다. 제1심에서 원고는 G에 대한 공사대금채권을 이유로 한 유치권 항변을 하였고, 위 피고들은 원고의 G에 대한 공사대금채권이 존재하지 않는다는 것을 다투었으나, 이 법원은 2017. 8. 10. 원고의 유치권 항변을

받아들여 위 피고들의 이 사건 사업용지 인도청구를 기각하였다. 이에 위 피고들이 항소하였는데(부산고등법원 2017나55650호), 부산고등법원은 2021. 8. 26. 이 사건 사업부지 중 ① 원고가 위 피고들의 동의 없이 제3자인 S농장 등에게 사용하게 한 토지 부분 8필지1)에 대한 유치권은 유치권자의 주의의무 위반으로 유치권 소멸사유에 해당한다는 위 피고들 측의 주장을 받아들여 그 부분 토지를 피고 B에게 인도하고, ② 나머지 토지 부분 47필지2)에 대하여는 원고의 유치권 항변을 받아들여 원고는 G으로부터 공사대금 144억 3,200만 원을 지급받음과 동시에 피고 B에게 나머지 부분을 인도하라는 판결을 선고하였다. 이에 원고와 피고 B이 각 상고하였는데(대법원 2018다301350호), 대법원은 2022. 6. 16. 나머지 토지 부분 47필지 중 1필지3)에 대하여도 유치권소멸사유가 인정된다고 하여, 원심판결을 파기하고 제1심판결을 ‘원고는 피고 B에게 이 사건 사업부지 중 위 9필지를 인도하고, 나머지 46필지(이 사건 토지)는 G으로부터 공사대금 144억 3,200만 원을 지급받음과 동시에 피고 B에게 인도하라’는 내용으로 변경하는 판결을 하였다(이하 ‘제1차 관련 소송’이라 한다).

3) 피고 B은 2019. 6. 12. 원고를 상대로 이 사건 사업용지 중 일부인 28필지에 관한 인도, 차임 상당 부당이득반환 등 청구의 소를 제기하였는데(부산지방법원 동부지원 2019가합104203호), 이 법원은 위 소 중 일부 필지에 대한 인도청구 부분이 민사소송법 제259조가 금지하는 중복된 소에 해당한다고 보아 이를 각하하고, 별지 목록 제42 내지 47항 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 6필지’라 한다)에 대하여는 타인이 농작물을 경작한 부분에 해당되어 추가로 원고의 유치권이 소멸하였다고 보아 피고 B의 원고에 대한 이 사건 6필지의 불법점유에 따른 손해배상청구를 일부 인용하는 내용의 피고 B 일부 승소 판결을 하였다. 이에 원고와 피고 B이 각 항소하였는데(부산고등법원 2020나58413), 피고 B은 항소심에 이르러 위 28필지에 대한 유치권부존재확인청구를 주위적 청구로 추가하고, 종전의 토지 인도청구를 예비적 청구로 변경하였고, 부산고등법원은 2021. 8. 26. 피고 B의 위 유치권부존재확인청구를 인용하는 내용의 피고 B 일부 승소 판결을 하였다. 이에 원고가 2021. 9. 24. 상고하여(대법원 2021다274243호) 이 사건 변론종결일 현재 대법원에 계속 중이다(이하 ‘제2차 관련 소송’이라 한다).

다. 피고 C의 이 사건 토지 점유, 관련 가처분 등

1) 피고 C은 2020. 11. 20.경부터 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 토지를 점유하면서, 이 사건 사업부지 관리를 위해 보안업체인 피고 주식회사 D(이하 '피고 D'라고 한다)와 용역계약을 체결하고 이 사건 토지를 포함한 이 사건 사업부지 전체의 점유 및 CCTV 운영권을 피고 D에 이전하였고, 피고 D는 그 무렵부터 이 사건 사업부지를 24시간 순찰하면서 관리하고 있다.

2) 피고 C은 2020. 11. 하순경 피고 주식회사 E(이하 '피고 E'이라고 한다)에 이 사건 사업부지의 정지공사를 도급하였고, 피고 E은 위 부지정지공사를 피고 F 주식회사(이하 '피고 F'이라고 한다)에 하도급하였다. 이후 피고 E, F은 이 사건 사업부지에 현장사무실을 설치하고 부지정지공사를 시행하였고, 공사 중이므로 출입이 허용되지 않는다는 표지판도 설치하였다.

3) 원고는 2020. 11. 26. 피고 C, B을 상대로 이 사건 토지 중 AC, AD 토지에 대한 점유사용방해금지가처분신청을 하였다(부산지방법원 동부지원 2020카합100666호). 이 법원은 2021. 7. 12. 원고가 위 토지를 실효적으로 점유하고 있다고 불만한 자료가 부족하다는 이유 등을 들어 위 가처분신청을 기각하였고, 위 기각결정은 2021. 7. 20. 확정되었다.

4) 원고는 2021. 6. 4. 피고들을 상대로 점유이전금지가처분신청을 하였고(부산지방법원 동부지원 2021카단102470호), 2021. 6. 10. 위 신청취지와 같은 가처분결정을 받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 2, 8, 9, 10, 12, 60, 61호증, 을 6, 7호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

가. 주위적 주장

원고는 유치권자로서 이 사건 토지를 점유하고 있었는데, 2020. 11. 20.경 피고 C 측으로부터 이 사건 토지의 점유를 위법하게 침탈당하였다. 피고 C은 이 사건 토지의 점유를 침탈한 뒤 이를 직접 점유하고 있고, 피고 B은 피고 C을 통하여 이 사건 토지를 간접 점유하고 있는바, 피고 C, B은 각자 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 예비적 주장

만약 피고 D, E, F이 이 사건 토지를 직접 점유하고 있는 것이라면, 이러한 직접 점유는 피고 C과의 점유매개관계에 기한 것이므로, 피고 C, B은 이 사건 토지의 간접 점유자에 해당하는바, 피고들은 각자 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

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, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조). 여기서 점유란 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 할 것이지만(대법원 2020. 5. 14. 선고 2018다266105 판결, 대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조), 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계가 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 2008. 3. 27.자 2007마1602 결정, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 등 참조).

나. 이 사건의 경우

- 1) 이 사건의 쟁점은 원고가 피고 C 등으로부터 이 사건 토지의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2020. 11. 20.경 이 사건 토지를 점유하고 있었는지 여부이다.
- 2) 살피건대, 앞서 든 증거, 갑 4, 5 내지 7, 18 내지 26, 28, 29, 41 내지 44호증, 을 1, 2, 5, 8, 11, 25, 29, 31, 32호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2020. 11. 20.경 이 사건 토지를 사회통념상 사실적으로 지배하여 점유하고 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할

증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에서 한 원고의 주위적예비적 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) 원고는 외곽펜스철조망의 설치, 출입문의 잠금, 유치권 안내경작 금지 표지판 등의 부착, 사무실 용도의 컨테이너 설치, 보안업체인 AE와의 보안계약 체결, CCTV 설치, 상주 직원들의 CCTV 관찰 및 순찰 등의 방법으로 이 사건 토지를 점유하였다고 주장한다. 그러나 ① 2020. 11. 20.경을 전후하여 상당 기간 이 사건 토지에 외부인들이 출입하여 산책로, 경작지, 기도원 등으로 사용하였는데 원고가 이를 실효적으로 막지 못한 것으로 보이는 점, ② 원고가 설치한 출입문이 원고 측의 관리 하에 외부인들의 간섭을 배제할 만큼 상시적으로 잠겨 있었다고 보기 어려운 점, ③ 유치권 안내경작 금지 표지판 등의 부착만으로 외부인들이 이 사건 토지로 출입하는 것을 막기 어려웠던 것으로 보이는 점, ④ 원고의 주장에 따르더라도 원고 측 직원들 수 명이 컨테이너(사무실) 내에서 주로 CCTV를 보면서 이 사건 토지를 포함한 이 사건 사업부지를 지켜보고, 주 2~3회 정도 위 부지를 순찰하였다는 것인데, 이러한 방법이 4만평에 이르는 위 부지를 사실적으로 지배할 수준에 이르렀다고 보기 어려운 점, ⑤ 원고가 AE와 체결하였다는 보안계약은 컨테이너 내외부에 설치하는 CCTV의 렌탈관리 등이 주 내용으로 보이고, 그 월 이용료가 부가가치세를 포함하여 약 9만 원 정도인 점을 고려하면 위 보안계약의 체결 및 유지만으로 원고가 보안업체인 AE를 통하여 타인의 간섭을 배제할 정도로 이 사건 토지를 관리하고 있었다고 보기 어려운 점, ⑥ 원고가 제출한 CCTV 영상들은 대개 사무실로 사용되는 컨테이너 내부와 그 외부 토지 일부분을 비추는 것인바, 원고가 설치하였다는 CCTV를 통한 감시만으로 이 사건 토지를 실효적으로 지배하였다고 보이지는 아니한 점 등을 고려하면, 원고가 제시하는 위 방법들만으로 원고가 2020. 11. 20. 무렵 이 사건 토지를 사회통념상 사실적으로 지배하고 있었다고 보기 어렵다.

나) 제1차 관련 소송에서 원고가 이 사건 토지의 유치권자라고 항변한 것이 받아들여지고, 위 유치권은 이 사건 토지에 관한 점유를 요건으로 하는 권리이긴 하다. 그러나 제1차 관련 소송에서 원고가 이 사건 토지를 사실상의 지배로써 점유하고 있었는지 여부가 직접적인 심리 대상이 되지 않았던 것으로 보이고, 제1차 관련 소송의 사실심(제2심) 변론 종결시는 2018. 10. 18.이므로 원고가 위 시점에 이 사건 토지에 관한 점유에 기하여 유치권을 가지고 있었다는 사정만으로 그로부터

약 2년이 경과한 2020. 11. 20.경 당연히 이 사건 토지를 사실상의 지배로써 점유하고 있었다고 판단되지는 아니한다.

다) 원고는 제2차 관련 소송 상고이유서 11~12면에서 ‘이 사건 6필지는 합계 59,532㎡에 이르는 넓은 면적의 토지로서, 그 전체에 대하여 실효성 있는 점유를 하기 힘든 것은 사실이다. 더욱이 원고가 10년 이상 소송을 하고 G에 대한 승소판결을 받고도 공사대금을 지급받지 못하고 회사의 경영상태가 매우 악화되어 관리인을 두어 외부인의 통제를 하는 등의 조치를 취할 여력이 되지 못하였다. 피고가 이 사건 6필지에 대한 실효성 있는 점유를 하지 못하였을 뿐인데, 인근 주민들이 그 틈을 타서 농작물을 경작하기 위해 이를 무단 점유하였다’는 취지로 주장하였다. 제출된 증거들을 모두 살펴보다도, 원고가 이 사건 토지 중 실효성 있는 점유를 하지 못한 것으로 보이는 이 사건 6필지와 나머지 토지 부분을 구별하여 나머지 토지 부분에 대하여는 실효성 있는 점유를 하였다고 볼만한 자료가 없다.

라) 원고는 2020. 11. 20.경 피고 C 대표이사 AF가 이 사건 토지 출입문 잠금장치 등을 손괴하고 다수의 인력 및 차량을 동원하여 진입하는 방법으로 이 사건 토지에 무단 침입하여 그 점유를 침탈하였다고 주장하고, 그 근거로 CCTV 영상사진 등을 들고 있으나, 원고가 제출한 위 증거들만으로는 피고 C 측에서 2020. 11. 20.경 이 사건 토지 출입문 잠금장치 등을 손괴하고 다수의 인력 및 차량을 동원하여 진입하는 방법으로 원고의 점유를 배제하고 이 사건 토지에 무단 침입하였다고 단정하기 어렵다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각한다.

재판장 판사 이일주, 판사 김은수, 판사 정수호

1) ① 부산 남구 T동(이 사건 토지는 모두 부산 남구 T동에 위치한바, 이하에서는 이 사건 토지를 표시함에 있어 ‘부산 남구 T

동’은 생략한다) U 잡종지 946㎡, ② V 잡종지 81㎡, ③ W 잡종지 278㎡, ④ X 잡종지 122㎡, ⑤ Y 임야 657㎡, ⑥ Z 임야 5,770㎡, ⑦ AA 임야 6,503㎡, ⑧ AB 임야 20,105㎡.

2) 별지 목록 제1 내지 47항 기재 각 토지와 지번이 같다.

3) 별지 목록 제4항 기재 토지.