

서울서부지방법원 2012. 5. 17 선고 2011가단71271 판결 [점유회수]

전 문

원 고 주식회사 g*****

서울 금천구

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 정▽상, 김■구, 김▼수

피 고 주식회사 h*****

서울 서대문구

소송대리인 변호사 진×섭

변 론 종 결 2012. 4. 26.

판 결 선 고 2012. 5. 17

주 문

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

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

다음 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증 내지 갑 제4호증, 갑 제6호증 내지 을 제13호증, 을 제2호증, 을 제6호증의 각 기재, 갑 제5호증의 1 내지 6, 갑 제14호증의 1 내지 갑 제16호증의 3, 을 제4호증의 1 내지 14의 각 영상, 증인 김**의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있고, 을 제1호증, 을 제3호증의 3, 을 제10호증의 각 기재는 위 인정에 방해가 되지 아니하며 달리 반증이 없다.

가. 원고의 공사대금 채권

(1) 인천 부평구 **동 ***에 위치한 별지 목록 기재 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)은 의료법인 ***재단 ***병원이 입주해 있던 건물로서 그 중 제지하층 제비01호는 2008. 7. 18. 권**, 차** 앞으로 소유권이전등기가 경료되었는데, 원고는 2008. 5. 6. 차**와 사이에 위 병원건물의 기계설비공사에 관하여 공사기간 2008. 5. 6.부터 2008. 6. 16.까지(이후 2008. 7. 30.까지로 변경됨), 공사대금 440,000,000원(부가가치세 포함)으로 정한 도급계약을 체결한 후, 2008. 7. 30.경 위 공사를 완료하였다.

(2) 그런데 차**는 원고에게 위 공사비 중 120,000,000원만을 지급한 채 나머지 320,000,000원을 지급하지 못하였고, 원고에게 2008. 9. 30.까지 나머지 공사대금을 지급하겠다고 약정하였으나 이를 지키지 못하였다.

나. 이 사건 건물의 현황 및 원고의 점유 경위

(1) 이 사건 건물은 지하 2층, 지상 6층으로 이루어진 건물로서 2008. 12.경 위 건물전체가 엄**에게 임대되어 ****병원이라는 병원 용도로 사용되고 있었고, 지하 1층은 주차장, 지하 1층은

일부는 주차장, 그 외는 병원 비품 등을 보관하는 창고 등으로 사용되고 있었다.

(2) 원고는 위와 같이 차**로부터 공사대금을 지급받지 못하자, 차** 및 임차권자인 임**의 동의를 받아 이 사건 건물 중 지하 1층 전체(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)의 출입문을 시정하고 출입문 및 복도에 '본 건물은 공사비가 지급되지 않아 유치권행사중'이라는 수개의 게시문을 부착해 두었다.

(3) 한편 이 사건 건물에 관하여는 2009. 10. 9. 인천지방법원 2009타경53576호로

임의경매절차가 개시되었는데, 위 임의경매절차에서 원고는 2009. 11. 19.

채권금액 440,000,000원의 공사대금 채권이 있음을 이유로 경매법원에 유치권을 신고하였고, 그 후 이 사건 건물은 피고에게 매각되어 피고가 2011. 3. 24. 그 소유권이전등기를 마쳤다.

(4) 그러던 중 주식회사 e**산업은 이 사건 부동산에 대한 유치권을 주장하면서 2010. 11. 24. 이 사건 부동산의 잠금장치를 해체하고 들어와 원고가 붙여두었던 '유치권 행사중'이라는 게시문을 떼어버리고 벽면과 기둥에 '유치권 행사중'이라는 페인트표시를 한 후 이를 점유하기 시작하였고, 이에 원고는 다시 이 사건 부동산의 출입문과 벽면에 원고가 유치권 행사중임을 알리는 게시문을 곳곳에 부착하는 한편, 경비직원인 김**를 고용하여 그로 하여금 책상, 소파, 컴퓨터, 침대 및 간단한 취사도구를 이 사건 부동산에 가져다 놓고 그곳에서 숙식하면서 타인의 출입을 통제하도록 하였다.

다. 피고의 점유 경위

(1) 피고는 인천지방법원 2011타기1221호로 주식회사 e**산업을 피신청인으로 하여 부동산 인도명령을 신청하였고, 위 법원으로부터 2011. 7. 22. 위 인도명령 신청을 인용하는 결정을 받아 2011. 8. 29. 이 사건 부동산에 대한 인도집행(이하 '이 사건 인도집행'이라 한다)을 마쳤는데, 위 인도집행은 원고의 경비직원인 김**가 이 사건 부동산의 출입문을 시정하고 외출을 하고 없는 사이에 위 출입문의 시정장치를 강제로 부수고 들어가 김**가 사용하던 책상, 소파 등 집기 및 옷가지와 세면도구를 수거하여 치운 후, 출입문의 잠금장치를 바꾼 후 경비를 세우고 김** 및 타인의 출입을 막는 방법으로 이루어졌다.

(2) 그 후로 피고는 변론종결일 현재까지 원고를 배제한 채 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

2. 주장 및 판단

가. 당사자의 주장

원고는, 이 사건 건물에 관한 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유하여 오다가 2011. 8. 29. 피고에 의하여 점유를 침탈당하였는바, 피고는 점유자인 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다고 주장하고, 이에 대하여 피고는 경매절차에서 이루어진 부동산현황조사시에는 물론 이 사건 인도집행 당시에도 원고가 이 사건 부동산을 점유하면서 유치권 행사를 하여 왔다고 볼 수 없다는 취지로 다툰다.

나. 판단

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있는바, 이러한 점유회수의 소에 있어서 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만 살피면 충분하고, 이 때 청구자가 점유의 근거로 주장하는 권리를 실제보유하고 있는지 여부는 점유회복 청구의 당부를 판단하는 데 영향을 미치지 않는다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조). 한편 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하며 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건의 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 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431판결 참조).

앞서 본 사실에 의하면, 원고는 최소한 2010. 11. 24. 주식회사 e**산업이 이 사건 부동산을 점거하기 이전부터 이 사건 부동산의 출입문 앞에 유치권 행사중임을 알리는 게시문을 부착하고 출입문을 시정해 두는 방법으로 이 사건 부동산을 점유하여 오다가 2010. 11. 24. 이후로 2011. 8. 29. 피고에 의하여 이 사건 부동산에의 출입이 배제되기 전까지는 출입문 시정, 유치권 행사 공고문 게시, 경비직원을 상주시켜 외부인 출입을 통제하는 방법으로 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 보인다.

또한 원고가 2011. 8. 29.까지 이 사건 부동산을 점유하여 왔음에도 불구하고, 피고가 주식회사 e**산업을 피신청인으로 한 인도명령에 기하여 원고가 설치한 출입문 잠금장치를 부수고 들어간 다음 원고측 직원의 출입 요구에 응하지 않으면서 그 출입을 막아 원고의 점유를 완전히 배제한 것은

원고의 점유를 침탈한 행위라 할 수 있다.

따라서 이 사건 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈하여 이를 점유하고 있는 피고는 원고에게 이를 인도할 의무가 있다.

3. 결 론

그러므로 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김유진

목록

인천 부평구 **동 *** 소재 ***병원

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 6층 의료시설 및 제1종 근린생활시설

지하2층 1227.24㎡

지하2층 1392.3㎡

1층 645.02㎡

2층 607.74㎡

3층 607.74㎡

4층 607.74㎡

5층 607.74㎡

6층 373.32㎡

위 건물 중 지하1층 1392.3㎡. 끝.