

서울중앙지방법원 2014. 8. 28 선고 2013가합541233 판결 [점유회수등]

재판경과

서울고등법원 2015. 6. 18 선고 2014나2038812 판결

서울중앙지방법원 2014. 8. 28 선고 2013가합541233 판결

전문

원고주식회사 A

피고1. B

2. C

변론종결 2014. 7. 3.

판결 선고 2014. 8. 28.

주문

1. 피고들은 각자 원고에게 별지1 목록 제1항 기재 토지 중 별지3 도면 표시 1, 8, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 지점의 지상에 설치된 철재 경계 휀스를 수거하고, 위 토지 중 별지3 도면 표시 1, 2, 3, 4, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉠ 부분 121㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고의 대표자 D은 2007. 10. 1. 피고 C으로부터 별지1 목록 제2항 기재 토지 및 건물(이하 '이 사건 음식점 토지 및 건물'이라 한다)을 임대차보증금 200,000,000원, 차임 월 8,000,000원(부가가치세 별도), 임대차기간 2007. 10. 11.부터 2010. 10. 10.까지로 정하여 임차(이하 '이 사건 음식점 임대차계약'이라 한다)하였다. 당시 소외 E(이후 'F'으로 개명하였다), G가 이 사건 음식점 토지 및 건물에서 음식점을 운영하였는데, D이 위 E, G로부터 이를 인수하면서 위 토지 및 건물에서 'H'이라는 상호의 음식점(이하 '이 사건 음식점'이라 한다)을 운영하였다.

나. 피고 C은 이 사건 음식점 토지 및 건물을 소유하다가 2009. 6. 8. 소외 I, J, K에게 매도하고 2009. 8. 3. 소유권이전등기를 마쳐주었다. 이후 위 I 등은 2010. 6. 18. 소외 L, M에게 위 토지 및 건물을 매도하고 2010. 9. 15. 소유권이전등기를 마쳐주었고, 소외 L 등은 2011. 8. 1. N, O에게 위 토지 및 건물을 매도하고 2011. 9. 19. 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. D은 이 사건 음식점을 운영하던 중 2012. 3. 8. 원고를 설립하고, 원고는 2012. 9. 14. 이 사건 음식점 토지 및 건물의 1/2 지분권자인 위 N으로부터 이 사건 음식점 토지 및 건물을 임대차보증금 300,000,000원, 차임 월 10,000,000원(부가가치세 별도, 이후 2013. 9. 15. 및 2015. 9. 15. 차임이 각 1,000,000원 씩 인상된다), 임대차기간 2012. 9. 15.부터 2017. 9. 14.까지로 정하여 임차하였다.

라. 이 사건 음식점 토지 및 건물의 동쪽에는 별지2 도면과 같이 대한민국이 소유하는 별지1 목록 제1항 기재 토지(이하 '이 사건 국유지'라 한다)가 인접해 있고, 이 사건 국유지의 동쪽 및 북쪽에는 피고 B이 소유하는 별지1 목록 제3, 4항 기재 각 토지(이하 '이 사건 피고 측 사유지'라 한다)가

인접해 있다. 그리고 이 사건 국유지 중 별지2 도면 표시 ①, ②, ③, ④, ⑨, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 ④ 부분에는 가건물이 설치되어 이 사건 음식점으로 사용되고 있다.

마. 피고 C은 2007. 초순경 대한민국과 사이에 대부기간 2007. 1. 1.부터 2009. 12. 31.까지로 정하여 이 사건 국유지에 관한 대부계약을 체결하였고, 이후 소외 P(피고 B의 전 배우자이고, 피고 C의 아버지이다)은 2009. 12. 22. 대한민국과 사이에 대부기간 2010. 1. 1.부터 2012. 12. 31.까지로 정하여 이 사건 국유지에 관한 대부계약을 체결하였다.

바. 이 사건 피고 측 사유지는 위 P의 소유였다가 2010. 5. 25. 이혼에 의한 재산분할에 따라 피고 B 명의로 소유권이전등기가 경료되었다. 이후 원고는 2010. 7. 1. 피고 B으로부터 이 사건 피고 측 사유지 중 별지2 도면 표시 ③, ⑩, ⑪, ⑫, 3, 6, 5, ④, ③의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉑ 부분(이하 '이 사건 사유지 임차 부분'이라 한다)을 임대차기간 2010. 7. 1.부터 2013. 6. 30.까지로 정하여 임차하되, 이 사건 음식점의 야외장소로만 사용하는 것으로 그 용도를 제한하는 내용의 임대차계약(이하 '이 사건 사유지 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

사. 피고들은 2013. 7. 19. 이 사건 국유지와 이 사건 피고 측 사유지 사이에 경계를 설치한다고 하면서 별지3 경계 철망 설치 현황 표시 1, 8, 4, 3의 각 점을 순차로 연결한 지점의 지상에 철재로 된 경계 휀스(이하 '이 사건 경계 철망'이라 한다)을 설치하였다. 그러나 이 사건 경계 철망의 동쪽에 있는 별지3 경계 철망 설치 현황 표시 1, 2, 3, 4, 8, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 ㉒ 부분 121m²(이하 '이 사건 ㉒ 부분'이라 한다)는 피고 B의 사유지가 아니라 이 사건 국유지에 포함되는 토지이다.

[인정근거 : 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3호증의 각 1, 2, 제2, 9, 10, 12, 13호증, 제6, 14호증의 각 1 내지 3, 을 제1호증의 1, 2, 의 각 기재, 갑 제8호증의 영상, 변론 전체의 취지]

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

1) 원고의 대표자 D은 피고 측으로부터 이 사건 음식점 토지 및 건물을 임차하여 이 사건 음식점을 경영하였고, 이 사건 국유지는 임대차계약서에 목적물로 기재되어 있지는 않으나 원고 측이 피고 측으로부터 임차하여 이 사건 음식점의 쉼터, 손님 대기장소 등의 용도로 이용하면서 점유하고 있었다.

2) 피고 B은 이 사건 국유지와 인접한 이 사건 피고 측 사유지의 소유자이고, 피고 C은 피고 B의 아들인데, 피고들은 2013. 7. 19. 이 사건 국유지와 이 사건 피고 측 사유지 사이에 경계를 설치한다고 하였다. 그러나 피고들이 설치한 경계 철망은 원고가 점유하고 있던 이 사건 국유지 부분을 침범하여 설치되었다.

3) 위와 같은 피고들의 위법한 경계 철망 설치로 인해 원고는 이 사건 국유지 중 일부의 점유를 침탈당하였다. 따라서 피고들은 각자 원고에게 위 경계 철망을 수거하고, 이 사건 국유지 중 원고가 점유를 상실한 부분을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장

1) 원고 측은 피고 측으로부터 이 사건 음식점 토지 및 건물을 임차했을 뿐 이 사건 국유지의 사용권까지 임차한 것이 아니고, 오히려 피고 측이 이 사건 국유지를 대한민국으로부터 대부받아 수목을 식재하는 등으로 점유하면서 사용해 왔다. 즉 원고는 이 사건 국유지에 관해 점유권이 없었고, 이를 점유할 권원도 없었다.

2) 즉, 피고들은 이 사건 국유지에 대한 점유권을 행사하기 위하여 지적측량을 한 결과를 바탕으로 이 사건 경계 철망을 설치한 것이므로, 원고들의 이 사건 국유지에 관한 점유권에 기초한 이 사건 청구는 이유 없다.

3. 판단

가. 점유권자의 점유회수청구권 등에 관한 법리

물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있고(민법 제192조 제1항), 사실적 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고, 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권 관계, 타인지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 11. 선고 2012다201410 판결 등 참조).

그리고 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항), 점유의 방해 받은 때에는 그 방해의 제거를 청구할 수 있다(민법 제205조 제1항). 나아가 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못하고(민법 제208조 제2항), 점유자가 점유침탈자에게 점유권에 기하여 점유방해배제의 본소청구를 한 경과에 점유방해의 사실이 인정된다고 한다면 설사

점유침탈자가 소유권에 기하여 그 점유물의 인도를 구하는 반환청구를 하고 그 청구권이 인정된다고 하더라도 점유침탈자로서는 그 인도청구권을 적법하게 행사하지 않고 사력으로 점유자의 점유를 방해할 수는 없다(대법원 1957. 11. 14. 선고 4290민상454, 455 판결 참조).

나. 판단

1) 원고가 이 사건 국유지에 관한 점유권을 가지고 있었는지 살펴본다.

원고가 2010. 7. 1. 피고 B와 사이에 이 사건 사유지 임차 부분을 이 사건 음식점의 야외장소로 사용하는 것으로 그 용도를 제한하면서 이 사건 사유지 임대차계약을 체결한 사실은 앞서 본 바와 같고, 갑 제5호증, 제14, 16호증의 각 1, 2, 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 국유지 및 이 사건 사유지 임차 부분은 E, G가 이 사건 음식점 토지 및 건물에서 음식점을 운영할 때부터 음식점 운영을 위한 부속토지로 사용된 사실, 원고는 이 사건 국유지 및 이 사건 사유지 임차 부분에 탁자와 의자를 가져다 두어 음식점 고객들의 대기 장소 또는 식사 후 환담 장소로 활용하거나 음식점 물품을 쌓아 두는 등의 방식으로 사용한 사실, 피고 B은 이 사건 사유지 임대차계약을 체결한 후 원고 측을 상대로 서울중앙지방법원 2010자2043호로 위 임대차계약에 관한 제소전화해 신청을 하였는데, 그 신청원인에는 '원고 측이 소외 P으로부터 이 사건 사유지 임차 부분을 임대차기간의 정함이 없이 임차하여 사용하였다가 피고 B이 재산분할로 소유권을 취득하면서 다툼이 생겼으나 이후 화해조항과 같이 협의하였다'고 기재되어 있는 사실(이하 '이 사건 제소전화해'라 한다)을 인정할 수 있다.

위 인정사실에 의하면, 원고 측은 이 사건 사유지 임차 부분을 피고 B으로부터 임차하여 피고 B에게 이를 반환한 2013. 7.경까지 이 사건 음식점 운영을 위한 용도로 사용한 점유권자라고 할 수 있고, 이 사건 음식점 건물 및 토지와 이 사건 사유지 임차 부분 사이에 이 사건 국유지가 위치하고 있는 점 및 별지2 도면에서 확인할 수 있는 위 각 토지의 경계 및 현황을 고려하면, 원고는 이 사건 음식점 건물 및 토지의 전 임차인들로부터 이 사건 국유지에 관한 사실상의 지배를 이전받았고, 이후에도 이 사건 국유지를 이 사건 사유지 임차 부분과 함께 이 사건 음식점 운영을 위한 용도로 사용하면서 이에 관한 사실상의 지배를 하고 있었다고 판단되는바, 피고들이 이 사건 국유지에 이 사건 경계 철망을 설치할 때까지 원고가 이 사건 국유지에 관한 점유권을 가지고 있었다고 봄이 상당하다.

2) 한편, 원고가 이 사건 국유지에 관해 점유할 수 있는 권원이 있었는지 여부는 점유권에 기인한 원고의 이 사건 청구에 관한 판단에 영향을 줄 수 없으므로, 원고에게 점유권원이 없다는 피고들의 주장은 이유 없다(또한 피고들이 2012. 12. 31. 이후에도 이 사건 국유지를 대부분아 점유 및 사용할 권리가 있다는 점을 인정할 증거도 없다).

3) 결국 피고들은 이 사건 경계 철망의 설치를 통해 이 사건 국유지에 관한 원고의 점유권을 방해하고 침탈했다고 판단되므로, 피고들은 각자 원고에게 이 사건 경계 철망을 수거하고, 이 사건 국유지 중 이 사건 ㉔ 부분을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이정호

판사손태원

판사유선우

별지