

서울중앙지방법원 2019. 10. 18 선고 2019가합507303 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원고A

소송대리인 변호사 이윤환

피고1. B

2. C

3. D

피고들 소송대리인 법무법인 한강

담당변호사 표동광

변론 종결2019. 9. 6.

판결 선고2019. 10. 18.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자의 지위

1) 피고들은 이 사건 건물의 공유자들(지분: 피고 B 1/2, 피고 C, D 각 1/4)이자 2015. 10. 23. E에게 이 사건 건물을 임대한 임대인들이다.

2) 원고는 E으로부터 이 사건 건물의 인테리어공사를 도급받은 수급인이다.

나. 이 사건 공사계약의 체결

E은 'F'이라는 상호로 업체를 운영하는 원고와 사이에, ① 2016. 4. 27. 이 사건 건물의 G 내부 인테리어공사에 관하여 공사금액 2,017,400,000원(부가가치세 포함), 공사기간 2016. 5. 2.부터 2016. 7. 31.까지, ② 2016. 5. 10. 이 사건 건물의 G 내부 가구공사에 관하여 공사금액 367,728,900원(부가가치세 포함), 공사기간 2016. 5. 15.부터 2016. 7. 30.까지, ③ 2016. 5. 18. 이 사건 건물의 G 내부/외부 특수조명공사에 관하여 공사금액 220,000,000원(부가가치세 포함), 공사기간 2016. 5. 20.부터 2016. 7. 30.까지로 정한 각 공사계약(이하 이를 통틀어 '이 사건 공사계약'이라고 한다)을 체결하였다.

다. 원고의 이 사건 건물에 대한 유치권 행사

원고는 2016. 7. 31. 이 사건 공사계약에서 정한 공사를 완성하였음에도 E으로부터 일부 공사대금을 지급받지 못하였고, E은 2016. 8.경 원고에게 미지급 공사대금 717,400,000원을 지급하겠다는 내용의 이행각서를 교부하였다. 이에 원고는 위 미지급 공사대금채권을 담보하기 위하여 2016. 7. 31.경부터 또는 늦어도 2016. 10. 22.경부터 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하였다.

라. 피고들의 이 사건 건물에 대한 강제집행

1) 한편, 피고들은 2017. 11.경 E이 주선한 H에게 이 사건 건물을 임대차보증금 800,000,000원, 월 차임 51,700,000원(부가가치세 포함), 임대차기간 2017. 11. 23.부터 2018. 11. 23.까지로 정하여 임대하였는데, 위 임대차계약 체결 시 정한 임차인을 향후 신설 법인으로 바꾸어 명의를 변경할 수 있다는 내용의 특약에 따라 그 후 임차인 명의를 주식회사 I(이하 'I'이라고만 한다)으로

변경되었다.

2) 그런데 I이 일부 임대차보증금과 차임을 제대로 지급하지 못하자, 피고들은 2018. 4. 4. I을 상대로 서울중앙지방법원 2018가합20423호로 이 사건 건물에 대한 부동산점유이전금지가처분 결정을 받아 2018. 4. 10. 그 가처분집행을 하였다. 피고들은 2018. 4. 12. I을 상대로 서울중앙지방법원 2018가합524585호로 건물명도(인도)의 소를 제기하였고, 위 법원은 2018. 10. 31. 'I은 피고들에게 이 사건 건물을 인도하고, 2018. 4. 19.부터 이 사건 건물의 인도 완료일까지 피고 B에게 월 25,850,000원, 피고 C, D에게 각 월 12,925,000원의 비율로 계산한 돈을 각 지급하라'는 내용의 판결을 선고하였으며, I은 위 제1심판결에 불복하여 서울고등법원 2018나2067146호로 항소하였으나, 위 항소심법원은 2019. 3. 27. I의 항소를 기각하여 위 제1심판결이 2019. 5. 8. 그대로 확정되었다(이하 '이 사건 선행소송'이라고 하고, 위 제1심판결을 '이 사건 선행판결'이라고 한다).

3) 피고들은 이 사건 선행판결을 집행권원으로 하여 서울중앙지방법원 J로 강제집행을 신청하였고, 위 법원 집행관은 2018. 11. 27. 이 사건 건물에 대한 인도집행을 완료하였다(이하 '이 사건 강제집행'이라고 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 13, 18호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 4, 5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 공사계약의 수급인으로서 늦어도 2016. 10. 22.경부터 이 사건 건물을 계속 점유하면서 이 사건 건물에 관한 미지급 공사대금채권을 피보전채권으로 한 유치권을 행사하고 있었는데, 피고들은 2018. 11. 27. 원고에 대하여는 아무런 효력이 없는 이 사건 선행판결을 집행권원으로 하여 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였으므로, 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

1) 민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을

청구할 수 있다."고 정하고 있는데, 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 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 한다. 그리고 점유회수의 소에 있어서의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되는 것이기는 하나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다. 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

2) 유치권은 타인의 물건을 점유하는 자가 그 물건과 견련관계에 있는 채권을 가지는 경우에 성립하는 것이어서 점유는 유치권의 성립요건이자 존속요건이므로 유치권자가 목적물의 점유를 상실하면 유치권은 소멸한다(민법 제328조).

나. 판단

살피건대, 앞서 본 기초 사실에 갑 제18호증, 을 제1, 5, 7호증의 각 기재, 증인 K의 일부 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 이 사건 강제집행이 있었던 2018. 11. 27. 당시 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고가 이 사건 건물에 대한 점유를 상실한 이상 민법 제328조에 따라 유치권이 소멸하였다고 봄이 상당하다. 따라서 원고가 이 사건 강제집행 당시 피고들에게 대항할 수 있는 권원(유치권)에 기하여 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.1) ① I은 2017. 11. 23.경부터 이 사건 건물을 음식 제공을 포함한 행사장으로 대관하여 주거나 드라마·영화·광고 등의 촬영장소로 제공하는 방법으로 이 사건 건물을 사용·수익하고 있었는데, 부동산점유이전금지가처분이 집행된 2018. 4. 10.부터 이 사건 강제집행이 이루어진 2018. 11. 27.까지 사이에 외부인도 특별한 제약 없이 이 사건 건물에 출입할 수 있었던 것으로 보이고, 원고가 유치권 행사 중임을 알리는 현수막 게시 등과 같은

방법으로 이 사건 건물에 관한 유치권 행사 사실을 외부에 알리는 행동을 하였다고 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고가 이 사건 건물 전체를 사실상 지배하면서 점유하였다고 인정하기 어렵고, 피고들이 I를 상대로 소를 제기한 것이 형식적인 소송에 불과하다거나 그 판결에 기초하여 강제집행을 한 것이 신의성실의 원칙에 반한다고 보기도 어렵다.

② 원고는 집행관의 2018. 4. 10.자 부동산점유이전금지가처분 집행과정에서 유치권을 행사한다는 이유로 특별히 이의를 제기하였다고 볼 만한 자료가 없는 점, 원고가 이 사건 건물을 계속하여 점유하고 있었다면 집행관이 위 부동산점유이전금지가처분 집행과정에서 이 사건 건물 각 층에 부착한 고시문을 충분히 알 수 있었음에도 이 사건 선행소송에 참가한다거나 별도의 이의를 제기한 흔적을 찾아볼 수 없는 점 등을 감안하면, '이 사건 건물 3층에서 I의 이사 K를 만나 집행권원을 제시하고 가처분집행의 뜻을 알린 다음 K와 피고 B를 참여시키고 집행목적물에 대한 I의 점유를 해제하였다'는 취지와 함께 이 사건 건물 지하 1층, 지상 1층, 2층은 아무런 점유자가 없었다고 기재된 2018. 4. 10.자 집행조서의 기재는 신빙할 수 있고, 원고가 2018. 4. 10.에도 이 사건 건물을 점유하고 있었다는 주장사실에 부합하는 듯한 갑 제12, 15, 16호증의 각 기재 및 증인 K의 일부 증언2)은 그대로 믿기 어렵다.

③ 원고가 점유를 침탈당했다고 주장하는 2018. 11. 27.에 작성된 부동산인도집행조서에 의하면, 이 사건 건물 지하 1층부터 지상 3층까지 아무런 점유자가 없었다고 기재되어 있고, 당시 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었다거나 유치권을 행사하고 있었음을 알 수 있는 내용의 기재가 전혀 없는 점에 비추어 볼 때, 'L가 원고의 부탁을 받고 2018. 5. 28. 이 사건 건물 소재지인 서울 강남구 M로 전입신고를 마친 후 이 사건 건물을 점유하였고, 이 사건 강제집행 당시 집행관에게 유치권을 행사하고 있다고 항의하였으나 집행관이 이를 무시하였다'는 취지의 갑 제18호증의 기재는 그대로 믿기 어렵고, 위 L의 주민등록초본(갑 제17호증)의 기재만으로는 원고가 L를 통해 이 사건 건물을 점유하였음을 인정하기에 부족하다.

④ 물론 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계가 없으나, I이 이 사건 건물을 점유한 것은 이 사건 건물의 소유자인 피고들과 체결한 임대차계약에 기인한 것으로 이 사건 건물의

직접점유자인 I에 대하여 반환청구권을 갖는 자는 임대인인 피고들이라고 보아야 하고, 원고가 기존 임차인인 E 또는 신규 임차인인 I이 이 사건 건물을 사용·수익하도록 하는 것이 미지급 공사대금채권을 변제받기 위해 유리하다고 판단하여 스스로 이 사건 건물에 부착했던 유치권 공고문 또는 이 사건 건물의 출입문을 막았던 컨테이너 박스 등을 제거하였다고 보이는 점에 비추어 볼 때, I이 유치권자인 원고의 허락 하에 이 사건 건물을 점유하면서 사용하였다는 사정이나 갑 제11호증의 기재만으로는 I이 이 사건 건물을 점유한 것을 원고와의 점유매개관계에 기초하여 점유한 것으로 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정곤

판사김경선

판사김재호

별지

1) 원고의 주장을 받아들이지 아니하는 이상, 원고의 선관의무 위반 및 소권남용에 관한 피고들의 주장에 대하여는 더 나아가 살펴보지 아니한다.

2) 증인 K는 2018. 4.경 이 사건 건물 지하 1층에 사무실이 있었고 지상 3층에 원고로부터 유치권의 점유를 위탁받은 사람들이 상주하고 있었다고 증언하였다.