수원지방법원 2024. 4. 5 선고 2023나55320 판결 [점유회수 청구의 소]

재 판 경 과

수원지방법원 2024. 4. 5 선고 2023나55320 판결

수원지방법원 평택지원 2023. 1. 13 선고 2022가단55451 판결

전 문

원고, 항소인1. A

2. B

원고들 소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 이종진

피고, 피항소인C

소송대리인 법무법인 율지

담당변호사 강구현

변론 종결2024. 3. 15.

판결 선고2024. 4. 5.

제1심판결수원지방법원 평택지원 2023. 1. 13. 선고 2022가단55451 판결

주 문

1. 원고들의 항소를 기각한다.

2. 이 법원에서 추가한 원고 A의 청구에 따라 피고는 원고 A에게 별지 기재 부동산을 인도하라.

3. 항소제기 이후의 비용 중 원고 A와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가, 원고 B와 피고 사이에 생긴 부분은 원고 B가 각 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 원고들

피고는 원고들에게 별지 기재 부동산을 인도하라.

나. 원고 A

피고는 원고 A에게 별지 기재 부동산을 인도하라(원고 A는 당심에서 전세권에 기한 인도청구를 추가하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고들에게 별지 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고는 2020. 12. 5. 소외 E와 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)을 임차하는 임대차계약(임대기간 2020. 12. 18.부터 2022. 12. 17.까지)을 체결하였고, 2021. 1. 6. 이 사건 아파트에 전입신고를 하였다.

나. 소외 D은 2020. 12. 28. E로부터 이 사건 아파트를 매수한 후, 2021. 1. 14. 이 사건 아파트에

관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. D은 2021. 1. 23. G과 이 사건 아파트를 임대하는 임대차계약(임대기간 2021. 2. 5.부터 2022. 2. 4.까지)을 체결하였고, G은 2021. 2. 2.부터 같은 해 6. 12.까지 이 사건 아파트에 거주하였다.

라. D은 2021. 7. 2. 원고 A와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 채권최고액을 500,000,000원으로 하는 근저당권 설정계약을 체결하였고, 2021. 7. 5. 원고 A에게 이 사건 아파트에 관하여 근저당권설정등기를 마쳐 주었다.

마. D은 2021. 7. 2. 원고 A와 사이에 이 사건 아파트에 관하여 전세금은 5,000,000원, 존속기간은 2021. 7. 13.부터 2022. 7. 12.까지로 하는 내용의 전세권설정계약을 체결하고, 2021. 7. 14. 원고 A에게 이 사건 아파트에 관하여 전세권설정등기를 마쳐 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제4, 22, 23, 25, 28, 30호증, 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고들 주장의 요지

1) 점유권에 기한 점유회수청구(원고들) 원고들은, D이 대부업체로부터 차용한 고리의 대출금 이자독촉 때문에 이 사건 아파트를 매각하려고 한다는 이야기를 듣고, 우선 원고들이 자금을 조달하여 대부업체 채무를 변제한 후 이 사건 아파트를 제 값을 받고 팔아주겠다고 하면서 대신 원고 B가 이 사건 아파트의 매매를 단독으로 중개할 권리를 달라고 하였고, D이 이에 동의하였다. 그 후 원고들은 2021. 7. 12. D의 채무 409,883,110원을 대위변제해주었고, 2021. 7. 14. 전세권설정등기를 마치고, D으로부터 이 사건 아파트 시건장치의 비밀번호 및 스마트키를 받고 위 시건장치의 비밀번호를 변경하였는바, 이로써 이 사건 아파트는 원고들의 허락 없이 출입하는 것이 불가능하게 되어 사실상 원고들의 지배에 있게 되었다. 그럼에도 불구하고 피고는 2022. 1.경 이 사건 아파트의 시건장치를 손괴하고 새로운 시건장치를 설치하는 방식으로 원고들의 점유를 침탈하였다. 따라서 피고는 원고들에게 이 사건 아파트를 인도하여야 할 의무가 있다.

2) 전세권에 기한 인도청구(원고 A) 가사 원고들에게 피고의 점유침탈로 인한 회수청구권이 인정되지 않는다고 하더라도 원고 A는 이 사건 아파트에 대한 전세권자이므로 민법 제319조, 제213조에 따라

피고는 원고 A에게 이 사건 아파트를 인도하여야 할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

점유권에 기한 점유회수청구와 관련하여 원고들은 이 사건 아파트를 점유한 사실이 없으며, 전세권에 기한 인도청구와 관련하여 원고 A가 취득한 전세권은 담보목적에 불과하고 점유를 수반한 것이 아니다.

3. 판단

가. 원고들의 점유회수청구에 관한 판단

1) 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). 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 한다(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조)
점유자가 아니라 점유보조자 또는 점유자의 기관에 불과한 자는 독립하여 점유회수청구소송의 원고가 될 수 없는 것이고, 여기에서 보호의 대상이 되는 점유자라는 점은 이를 주장하는 원고가 입증하여야 할 것이다(대법원 2002. 6. 14. 선고 2001다79853 판결 등 참조).
2) 판단 원고들의 주장에 의하더라도 원고들은 이 사건 아파트의 소유자인 D에게 단독 중개를 조건으로 금원을 대여하여 대부업체에 대한 기존의 채무를 변제하도록 한 후 이 사건 아파트를 적정한 가격에 팔아주고 대여금을 변제받기 위하여 이 사건 아파트를 관리하여 왔으며, 피고의 점유침탈 후에야 이 사건 아파트에 가재도구 등 일부 짐을 가져다 놓았다는 것이다. 갑 제30, 31호증의 각 기재에 의하면, 2021. 5.부터 2021. 11.까지의 이 사건 아파트의 관리비는 D이 납부한 사실, 2021. 7.부터 2021. 11.까지 관리비는 대략 14만 원 안팎으로 큰 변동이 없는 사실, 위 기간 동안 세대별 수도 등 사용량에도 큰 변화가 없는 사실 등을 인정할 수 있는바, 위 인정사실을 종합하면, 피고가 이 사건 아파트의 시건장치를 교체한 2022. 1. 20.경 원고들이 이 사건 아파트에 관하여 해온 일련의

행위들은 D의 점유보조자로서 이 사건 아파트를 관리한 것으로 볼 수 있을 뿐이고, 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 D과 독립하여 이 사건 아파트를 점유한 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들은 이 사건 아파트의 점유자로서 점유회수청구를 제기할 수 없으므로 원고들의 이 부분 주장은 피고의 점유침탈 등에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들일 수 없다.

나. 원고 A의 전세권에 기한 인도청구에 관한 판단

1) 관련 법리 전세권설정계약의 당사자가 주로 채권담보 목적으로 전세권을 설정하고 설정과 동시에 목적물을 인도하지 않는다고 하더라도 장차 전세권자가 목적물을 사용·수익하는 것을 배제하지 않는다면, 전세권의 효력을 부인할 수는 없다. 그러나 전세권 설정의 동기와 경위, 전세권 설정으로 달성하려는 목적, 채권의 발생 원인과 목적물의 관계, 전세권자의 사용·수익 여부와 그 가능성, 당사자의 진정한 의사 등에 비추어 전세권설정계약의 당사자가 전세권의 핵심인 사용·수익 권능을 배제하고 채권담보만을 위해 전세권을 설정하였다면, 법률이 정하지 않은 새로운 내용의 전세권을 창설하는 것으로서 물권법정주의에 반하여 허용되지 않고 이러한 전세권설정등기는 무효라고 보아야 한다(대법원 2021. 12. 30. 선고 2018다40235, 40242 판결 등 참조)

2) 판단 앞서 본 바와 같이 원고 A는 이 사건 아파트에 관하여 전세권을 설정받았으며(존속기간은 2022. 7. 12.까지이나 임대인인 D이 갱신거절의 의사표시를 하였음을 인정할 증거가 없으므로 민법 제312조 제4항에 따라 동일한 조건으로 존속기간의 정함이 없는 전세권이 되었다), 을 제10 내지 14호증의 각 기재와 영상에 의하면 피고가 이 사건 아파트를 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 원고 A는 전세권자로서 이 사건 아파트를 사용·수익하기 위하여 현재의 점유자인 피고에게 위 아파트의 인도를 청구할 수 있다. 따라서 피고는 원고 A에게 이 사건 아파트를 인도하여야 할 의무가 있다.

이에 대하여 피고의 주장이 다소 불분명하나, 원고 A가 이 사건 아파트에 설정받은 전세권은 사용·수익을 배제한 채 채권담보의 목적으로 설정된 것일 뿐이므로 사실상 새로운 형태의 물권을 창설하는 것으로서 물권법정주의(민법 제185조)에 반하여 무효라는 주장으로 보고 살피건대, 앞서 본 바와 같이 원고 A가 2021. 7. 13. 이 사건 아파트에 전세권을 설정받은 후 본래의 목적인 주거로

사용하기 위하여 D과 독립하여 점유를 개시하지는 않았으나, 원고 A가 2021. 7. 13. 전세권을 설정받을 당시 G은 이 사건 아파트에서 퇴거한 상태였고, 그 이후 피고 및 D을 포함한 다른 사람이 이 사건 아파트를 본래의 목적인 주거로 사용한 사실은 없는 것으로 보이는 점, 그 밖에 원고 A가 이 사건 아파트를 다른 사람이 사용·수익하는 것을 용인하였음을 인정할 증거가 없는 점 등을 고려하면, 원고 A가 장차 이 사건 아파트를 본래의 목적인 주거로 사용·수익하는 것을 배제하고 채권담보만을 목적으로 이 사건 아파트에 관하여 전세권을 설정받은 것이라고 단정할 수 없다. 따라서 피고의 이 부분 주장은 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 점유권에 기한 점유회수청구는 이유 없어 이를 기각하여야 할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고들의 항소를 모두 기각하고, 원고 A가 당심에서 추가한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이효진

판사김범준

판사박수미

별지