

의정부지방법원 2019. 5. 2 선고 2018나202775(본소), 2018나202782(반소) 판결

[점유회수청구 · 부동산인도청구의 소]

전 문

원고(반소피고), 피항소인

A

피고(반소원고), 항소인

B

소송대리인 법무법인 명성

담당변호사 신정재, 김소형

변론 종결 2019. 4. 11.

판결 선고 2019. 5. 2.

제 1 심 판결 의정부지방법원 2018. 2. 8. 선고 2016가단122508(본소), 2017가

단108714(반소) 판결

주 문

1. 제1심판결을 취소한다.
2. 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
3. 소송 총비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소 : 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

나. 예비적 반소 : 원고는 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 본소청구를 기각한다. 원고는 피고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초 사실

가. 원고는 2016. 2. 4. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자인 F와 사이에서 이 사건 건물에 관하여 임대차보증금 200,000,000원, 임대차기간 2016. 2. 26.부터 2018. 2. 26.까지로 정하여 임대차계약을 체결하였다. 원고는 2016. 2. 26. 위 임대차계약의 잔금지급을 위하여 J로부터 1억 4,000만 원의 전세자금대출을 받았고, J은 같은 날 F에게 위 금원을 지급하였다.

나. 원고는 2016. 2. 26. 이 사건 건물에 전입신고를 한 후, 2016. 3. 3. 안산시 상록구 H, I호에 전입신고를 하였고, 2016. 3. 11. 다시 이 사건 건물에 전입신고를 하였다.

다. G은 이 사건 건물에 관하여 2016. 2. 26.자 매매를 원인으로 하는 2016. 3. 4. 소유권이전등기를 경료하였고, 원고는 G과 사이에 기존 임대차계약과 동일한 내용으로 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하였다. 원고는 이 사건 건물에 상주하지는 아니하였다.

라. 피고는 이 사건 건물에 관하여 2016. 4. 6.자 매매를 원인으로 하는 2016. 4.

18.소유권이전등기를 경료하였다. 피고의 남편 U는 2016. 6. 1. 원고의 모 E이 이 사건건물 현관의 시정장치를 떼어내고 이 사건 건물에 들어오려고 한다는 이유로 E을 경찰에 신고하였다.

마. 원고는 피고를 상대로 의정부지방법원에 이 사건 건물에 관한 점유이전금지가처분을 신청하였고, 이 법원은 2016. 9. 5. "피고는 이 사건 건물에 대한 점유를 풀고 원고가 위임하는 집행관에게 인도하여야 한다. 집행관은 현상을 변경하지 아니할 것을 조건으로 하여 피고에게 이를 사용하게 하여야 한다. 피고는 그 점유를 타인에게 이전하거나 점유명의를 변경하여서는 아니 된다."라는 내용의 가처분결정(의정부지방법원2016카단201513)을 하였다. 원고의 위임을 받은 집행관은 2016. 9. 9. 이 사건 건물에 서 위 가처분결정을 집행하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 갑 제3호증의 4, 갑 제4호증의 2, 갑 제5,6, 7호증, 을 제1호증의 1, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소청구에 관한 판단

가. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 건물의 임차인으로서 이 사건 건물을 점유해 왔는데, 피고가 원고의 이 사건 건물 출입을 막아서 원고가 그 점유를 상실하게 되었다. 따라서 점유침탈자인 피고는 점유회수청구권을 행사하는 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 관련 법리

점유라 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적 · 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니고 물건과 사람과의 시간적 · 공간적관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 심리하면 되는 것이다(대법원 1996. 8. 23.선고 95다8713 판결 참조).

다. 판단

갑 제4호증의 2, 갑 제8호증의 1, 2, 3, 을 제2호증의 3의 각 기재 및 영상, 증인D의 증언을 종합하면, J 직원 C이 2016. 2. 26. 이 사건 건물에 텔레비전이 설치되었고, 2016. 3. 11. 냉장고, 탁자가 설치된 것을 본 사실, 원고가 2016. 3. 11. 이 사건 건물에 전입세대로 신고한 사실, 집행관이 2016. 9. 9. 점유이전금지가처분 집행시 이 사건 건물의 작은 방 서랍에서 원고의 화장품과 주민등록증, 옷을 발견한 사실을 인정할수는 있다.

그러나 당사자 사이에 다툼 없거나, 을 제1호증의 3, 을 제2호증의 1, 을 4호증의 1, 을 제5호증의 1 내지 41, 을 제8호증의 4, 을 제9, 10호증의 각 기재, 1심 증인 E의 일부 증언과 변론 전체의 취지를 종합하면 다음과 같은 사실을 인정할 수 있는바, 이에 비추어 보면, 갑 제4호증의 1, 2, 갑 제8호증의 1, 2, 3의 각 기재 및 영상, 1심 증인 C, E, D의 각 증언만으로는 원고가 점유자로서 이 사건 건물을 점유한다고 보기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

1) 원고는 서울에 있는 직장으로 출퇴근을 하였는데 야근 탓에 몸 상태가 좋지 아니하여 몸 상태가 회복될 때까지 원고의 모 E이 거주하는 안산시 소재 집에서 당분간출퇴근하기로 하였고, E이 일주일에 한 번 정도씩 이 사건 건물에 방문하여 우편물 수령 및 집안을 점검하였다고 하였다. 그런데 E은 E의 전남편이 새로 교체하는 사람과 E의 만남을 방해하는 상황이라 안산시 소재 집에서 이사하려 하였고 원고와 같이 살기 위하여 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하였다고 하였다. 다만 신용상태가 좋지 아니한 E은 전세자금대출을 받기 위하여 원고 명의로 이 사건 건물에 관한 임대차계약을 체결하였다고 하였다. 이와 같이 E은 이 사건 건물에 원고와 함께 거주할 생각으로 임대차계약을 체결하였다는 취지로 진술하였는데, 원고가 이 사건 건물에 거주하지 못한 이유를 몸이 회복될 때까지 E과 같이 안산시 소재 집에 거주하기 위해서라고 설명한 점은 선뜻 이해하기 어렵다. 한편 E은 이 사건 건물에 상주하지 아니한 이유에 대하여 이 사건 건물의 전소유자인 F가 E에게 아무런 말도 없이 G에 이 사건 건물을 매도하였기 때문에 이 사건건물에 오기 싫어서 왔다 갔다 한 것이라는 취지로 진술하였으나, G과 사이에 원고 명의로 다시 임대차계약서를 작성하였고 확정일자도 받은 원고와 원고의 모가 이 사건건물의 소유자가 변경되었다는 이유만으로 이 사건 건물에 상주하지 아니하였다는 것도 납득하기 어렵다.

2) 원고는 입주자 카드와 자동차 주차 카드를 작성한 적이 없고, 아파트 관리비를 납부한 적도 없다.

- 3) 피고가 2016. 4. 19. 이 사건 건물의 전입세대를 열람해 보았을 때에는 해당주소의 세대주가 존재하지 아니하였다.
- 4) 2016. 5.경 이 사건 건물에는 M의 건강보험증, 명함, 이사견적서, M의 딸인 V의 졸업증서 및 상장, 수학 문제집, 사진, F의 시누인 K의 우편물, K의 아들 W과 딸X의 여권, X의 병원 진료 카드, X의 이름이 기재된 스티커, K의 남편 L의 약봉지, 통장, 우편물, W에 대한 우유 미납 독촉 문서, 책, K 가족의 신발과 우산이 있었다.
- 5) E이 2016. 5. 초순 및 중순경 이 사건 건물에 각 방문하였으나, 현관문의 비밀번호가 2차례나 변경되어 있었다.
- 6) L는 2016. 5. 25. 이 사건 건물에서 만난 피고에게 "제가 여기서 살고 있다가 팔고 어디 갔는데, 아직 사람이 안 들어와서 임시적으로 늦으면 여기서 일주일에 한번 정도 잠시 잠만 자고 가고 그런다. 제가 회사가 여기라서 그런다. 안방 짐과 신발은 저희 거다. 원고는 한 번도 마주친 적도 없고 잘 모르는 사람이다."라고 이야기하였다.
- 7) 원고의 주민등록은 2016. 7. 1. 거주불명으로 직권말소되었다.

라. 소결론

따라서 원고의 본소청구는 이유 없어서 받아들이지 아니한다.

3. 예비적 반소청구에 관한 판단

피고의 이 사건 반소청구는 원고의 본소청구가 인용될 경우를 대비한 예비적 반소이므로, 원고의 본소청구를 기각하는 이상 피고의 반소청구에 관하여는 따로 판단하지아니한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 본소청구는 이유 없어 기각하여야 할 것인바, 제1심판결은 이와 결론을 달리하여 부당하므로 피고의 항소를 받아들여 제1심판결 중 본소 부분을 취소하고 원고의 본소청구를 기각하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조규설, 판사 김혜선, 판사 태지영

별지

부동산의 표시**1. 1동의 건물의 표시**경기도 남양주시 동

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지붕 13층 공동주택(아파트)

지1층 36.178㎡

1층 448.0832㎡

2층 내지12층 448.2632㎡

13층 220.1316㎡

대지권의 목적인 토지의 표시경기도 남양주시 대 28269.6㎡**전유부분인 건물의 표시**제5층 호 철근콘크리트조 64.974㎡**대지권의 표시**

소유자대지권 28269.6분의 56.3516 환.