

인천지방법원 부천지원 2019. 7. 2 선고 2019가단11786 판결 [점유회수의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 박선경

피 고 B

소송대리인 법무법인(유한) 로고스

담당변호사 권형필

변론 종결 2019. 5. 28.

판결 선고 2019. 7. 2.

주 문

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

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장 요지

원고는 C아파트 주택재건축정비사업조합과 사이에 공사계약을 체결하여 부천시 D,E 소재 F아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 신축한 수급인으로서 위 조합에 대하여 54,621,037,036원 상당의 공사대금 채권을 가지고 있다. 원고는 위 공사대금 채권을 보전하기 위하여 2015년경부터 이 사건 아파트 중 별지 부동산 목록 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 그런데 피고가 2018.11. 28.경 이 사건 부동산의 위 점유를 무단으로 침탈하였으므로, 민법 제204조 제1항에 기하여 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 반환할 의무가 있다.

나. 피고의 주장 요지

민법 제204조 제1항의 '점유의 침탈'은 이 사건 부동산에 설치된 자물쇠를 부수고침입하는 등 물리적 간섭을 통한 유형력의 행사나 물리적 충돌이 있을 것을 전제로 한다. 그런데 피고는 원고의 유치권 공고문이 제거된 것을 확인한 후 2018. 11. 28.경 원고가 점유하고 있지 않은 이 사건 부동산에 대하여 평온, 공연하게 점유를 개시하였으므로, 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈한 것이 아니다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법제204조 제1항).

이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유란 물건이 사회통념상 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 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 그리고 점유회수의 소의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조). 민법 제204조 제1항의 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

나. 판단

1) 아래와 같은 사실들은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 2 내지 10, 13, 14, 15호증(각 가지번호 포함)의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 이를 인정할수 있고, 을 3, 4, 5호증의 각 기재 및 영상만으로는 이를 뒤집기에 부족하다.

가) 원고는 2018. 6. 30. 주식회사 G(이하 '이 사건 용역회사'라 한다)과 사이에, '이 사건 용역회사가 2018. 7. 1.부터 2018. 12. 31.까지 이 사건 부동산을 포함한 이 사건 아파트 각 세대에 대하여 입주증 확인, 열쇠교부 및 수령, 내부 시설물 설치 확인, 입주 안내 등 이 사건 아파트의 관리 및 입주업무를 수행하되, 그 대가로 원고가 용역대금 25,950,000원을 지급한다'라는 내용의 용역계약(이하 '이 사건 용역계약'이라 한다)을 체결하였다. 이 사건 용역회사는 이 사건 용역계약상 위 업무의 수행을 위하여 직원 1명 이상을 상시 근무하게 할 것을 약정하였다(이 사건 용역계약에 관한 계약서제2조).

나) 피고는 이 사건 부동산에 관한 인천지방법원 부천지원 H 임의경매절차에서 2018. 11. 15. 이 사건 부동산을 경락받아 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다. 그런데 위 임의경매절차 과정에서 2018. 4. 12. 작성된 감정평가서에는 "본 건 출입문에는 유치권 행사 중 공고문이 부착되어 있으니

경매 진행시 참고하시기 바랍니다"라고 기재되어 있었고, 위 감정평가서에는 아래와 같은 내용이 기재된 공고문의 사진이 첨부되어 있었다.

이 사건 부동산은 I 주식회사(분할 후 회사 원고1)에서 적법하게 유치권을 행사하여 점유하고 있는 건물로서 동 건물의 유치권자인 당사의 허락 없이는 어떠한 경우라도 무단 침입할 수 없으며, 만약 무단으로 침입 및 입주할 경우 손해배상 및 건조물 침입죄 등 민·형사상의 책임을 물을 것이오니 이점 유념하시기 바랍니다.

다) 피고는 2018. 11.경 민사집행법 제136조 제1항에 기하여 이 사건 부동산의 점유자인 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도명령을 신청하였는데(인천지방법원 부천지원 J 사건, 이하 '이 사건 인도명령 사건'이라 한다), 인천지방법원 부천지원은 이 사건 인도명령 사건에서 2018. 12. 6. '원고는 2015. 1. 13.경부터 유치권에 기한 점유권원으로 이 사건 부동산을 점유하는 것이 소명된다'는 이유로 피고의 위 신청을 기각하는 결정을 내렸다.

라) 이 사건 용역회사 소속 직원 K는 이 사건 용역계약에 따라 2018. 11.경 이 사건 부동산의 열쇠, 카드키를 보관하면서 이 사건 부동산의 출입 등을 관리하여 왔다. 특히 K는 1 2018. 11. 1. 이 사건 부동산 내부에 비데 설치작업을 확인하였고, 2 2018. 11. 20.부터 2018. 11. 27.까지 매일 이 사건 부동산의 내부를 확인한 다음 위나)항의 공고문과 같은 내용의 유치권 행사 공고문을 이 사건 부동산의 현관문에 부착하였다. 그런데 위 K가 2018. 11. 28. 오전에 이 사건 부동산에 가보니 위 현관문에 부착했던 위 공고문들이 제거되어 있었고, 위 현관문에 설치된 시정장치의 비밀번호가 변경되어 기존의 비밀번호로는 위 현관문이 열리지 않는 상태였다.

마) 피고는 이 사건 인도명령 사건이 법원에 계속 중이던 2018. 11. 28. 이 사건 부동산의 현관문에 설치된 시정장치에 임의로 숫자를 조합해 비밀번호로 입력함으로써 위 현관문을 열고 이 사건 부동산의 내부로 들어갔다. 한편, 원고와 이 사건 용역회사는 피고에게, 위 시정장치의 비밀번호를 알려준 적이 없고 이 사건 부동산의 열쇠와 카드키를 교부한 적도 없을 뿐만 아니라, 이 사건 부동산의 출입에 관하여 어떠한 동의 내지 승낙도 한 적이 없다.

바) 피고는 2018. 11. 28. 이후 이 사건 부동산을 점유하면서 이 사건 부동산의 현관문에 설치된 시정장치의 비밀번호를 변경하였고, 이 사건 부동산의 현관문에 "스티커 등 유인물을 붙이지 마시기

바랍니다. 발견 즉시 경찰에 신고토록 하겠습니다"라고 기재된 게시물(갑 6호증)을 부착하였다.

피고는 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있다.

2) 위 1)항의 인정사실들을 위 가.항의 관련 법리에 비추어 보면, 이 사건 용역회사는 2018. 11. 28.경 타인의 지배를 배제하면서 이 사건 부동산을 관리함으로써 사회통념상 이 사건 부동산을 사실상 지배하였는바, 이 사건 용역회사는 이 사건 부동산을 직접점유하였다고 할 것이고, 원고는 점유매개관계인 이 사건 용역계약에 기하여 이 사건 용역회사를 통해 이 사건 부동산을 간접점유하고 있었다고 봄이 타당하다. 또한 피고는 위 1)항의 마), 바)항과 같이 원고 및 이 사건 용역회사의 의사에 의하지 않은 채 이 사건 부동산의 현관문을 무단으로 열고 들어가는 방법으로 원고 및 이 사건 용역회사가 점유하던 이 사건 부동산의 사실적 지배를 빼앗음으로써 점유를 침탈하였으므로, 결국 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈한 피고는 민법 제204조 제1항에 기하여 종전 점유자인 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

한편, 위 가.항의 관련 법리에서 본 바와 같이 민법 제204조 제1항에 규정된 '점유의 침탈'은 '점유자의 의사에 의하지 아니한 방법으로 사실적 지배를 빼앗는 행위'를 의미할 뿐 침탈자가 유형력을 행사하거나 침탈자와 점유자 사이의 물리적인 충돌이 있을 것을 요건으로 하지 않으므로, 피고의 제1의 나. 항의 주장은 받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 성인혜

별지 부동산 목록

1. 1동의 건물의 표시

경기도 부천시 동[도로명주소] 경기도 부천시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 18층 공동주택

1층 475.976 m²2층 434.176 m²3층 434.176 m²4층 434.176 m²5층 434.176 m²6층 434.176 m²7층 434.176 m²8층 434.176 m²9층 434.176 m²10층 434.176 m²11층 434.176 m²12층 434.176 m²13층 434.176 m²14층 434.176 m²15층 434.176 m²16층 434.176 m²17층 434.176 m²18층 434.176 m²

전유부분의 건물의 표시

8층 호
철근콘크리트구조 84.58㎡

대지권의 목적인 토지의 표시

토지의 표시 : 1. 경기도 부천시
대 51416.1㎡

2.
대 33764.2㎡

대지권의종류 : 1, 2. 소유권

대지권의비율 : 1, 2. 85180.3분의 46.071

1) 2018. 5. 2. I 주식회사에서 분할되어 설립된 회사가 원고이다.