

인천지방법원 부천지원 2020. 9. 25 선고 2019가단25471 판결 [점유회수의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 박선경

주위적 피고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 최상

담당변호사 장재억

예비적 피고 망 피고 C의 소송수계인

1. D

2. E

소송대리인 변호사 김기범

변 론 종 결 2020. 8. 21.

판 결 선 고 2020. 9. 25.

주 문

1. 원고의 주위적 피고에 대한 청구를 기각한다.
2. 예비적 피고들은 원고에게 별지 기재 부동산을 인도하라.
3. 소송비용은 주위적 피고 및 예비적 피고들이 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

원고에게, 주위적으로 피고 주식회사 B는, 예비적으로 피고 D, E은 별지 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2009. 1. 31.경 F아파트 주택재건축 정비사업조합과 사이에 아파트 신축공사계약을 체결하였고 이후 아파트를 완공하여 2014. 6. 30.경 임시사용승인을 받았다.

나. 원고는 위 조합원인 G 앞으로 소유권보존등기가 된 별지 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라 한다)에 대하여 2018. 2. 8. 강제경매개시결정을 받아 경매절차가 진행되었다(인천지방법원 부천지원 H).

다. 주위적 피고는 위 경매절차에서 이 사건 아파트를 경락받아 2019. 5. 2. 소유권이전등기절차를 마쳤고, 같은 달 8. 소유자인 G를 상대로 인도명령결정(이 법원 I)을 받아 2019. 7. 24. 이 사건 아파트에 관한 인도집행(이 법원 J)을 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 16, 17, 18호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 아파트의 점유자인데, 주위적 피고는 원고의 점유를 위법하게 침탈하여 위 아파트를 점유하고 있으므로 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 위 아파트를 인도할 의무가 있고, 예비적 피고들1)은 주위적 피고로부터 점유를 승계받은 특별승계인으로서 주위적 피고의 점유침탈사실을 알고도 점유를 승계받았으므로 민법 제204조 제2항 단서에 의하여 위 아파트를 원고에게 인도할 의무가 있다.

나. 주위적 피고의 주장

원고는 이 사건 아파트의 점유자가 아니고, 주위적 피고는 현재 이 사건 아파트를 예비적 피고들에게 인도하였으므로 현재 점유자가 아니다.

다. 예비적 피고들의 주장

원고는 이 사건 아파트의 점유자가 아니고, 예비적 피고들은 점유침탈에 대해 선의이다.

3. 판단

가. 주위적 피고에 대한 청구에 관한 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 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).

2) 이 사건에 돌아와 살피건대, 갑 제3, 6, 7, 24, 25호증, 을가 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하면, ① 원고는 전체 아파트의 시공사로서 이 사건 아파트 열쇠를 보관하고 있고, 2015. 10. 22.경 이 사건 아파트 현관문에 원고가 유치권을 행사하고 있다는 공고문을 부착해 둔 사실, ② 원고는 2017. 11. 10. 주식회사 K(이하 ‘이 사건 용역회사’라 한다)과 사이에 이 사건 아파트들에 대하여 미입주 세대 키불출, 도어록 셋팅, 시설물 확인 등의 관리 및 입주업무를 위탁하는 내용의 용역계약(이하 ‘이 사건 용역계약’이라 한다)을 체결하였고, 그 무렵부터는 위 용역회사가 이 사건

아파트들의 출입문 열쇠, 현관 및 1층 출입구 카드키를 보관하면서 이 사건 아파트를 관리하고 있는 사실, ③ 위 경매절차에서 2018. 12. 4. 작성된 매각물건명세서 및 현황조사서에는 “현관출입문에 ‘원고가 유치권을 행사하여 점유하고 있는 건물’이라는 취지의 공고문이 부착되어 있음”라고 기재되어 있는 사실, ④ 이 사건 아파트 현관문에는 2019. 7. 24. 10:18까지 원고가 유치권을 행사 중이라는 공고문이 부착되어 있었던 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 2015. 10.경부터는 직접, 2017. 11. 10.경부터는 이 사건 용역회사를 통하여 타인의 지배를 배제하면서 이 사건 아파트를 관리함으로써 사회통념상 이를 점유하였다고 할 것이다.

3) 주위적 피고가 원고의 점유를 침탈하였는지에 관해 보건대, 주위적 피고는 이 사건 아파트의 점유자가 원고인 사실을 알면서도 위 아파트의 점유자가 아닌 G를 채무자로 하는 인도명령을 받아 그 집행을 통해 아파트 현관문을 개방하였는바, 이는 위 인도명령의 효력을 받지 아니하는 원고에 대하여는 위법한 침탈행위에 해당한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 참조). 하지만, 점유회수청구는 현 점유자를 상대로 하여야 하는바, 갑 제22호증, 을나 제1호증의 각 기재, L 행정복지센터에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 더하면, 주위적 피고는 2019. 9. 26. 이 사건 아파트를 예비적 피고 D 및 망 C에게 매도하는 계약을 체결하고 2019. 10. 21. 잔금을 지급받은 후 위 아파트를 예비적 피고 D 및 망 C에게 인도한 사실, 예비적 피고 D 및 망 C와 그 자녀인 예비적 피고 E은 2019. 12. 2. 이 사건 아파트에 전입신고를 한 사실을 인정할 수 있는바, 주위적 피고가 이 사건 변론 종결일 현재 이 사건 아파트를 점유하고 있다고는 볼 수 없다.

4) 결국 원고의 주위적 피고에 대한 청구는 이유 없다.

나. 예비적 피고들에 대한 청구에 관하여

1) 갑 제21 내지 23, 28 내지 30호증, 을가 제2호증의 각 기재, 증인 M의 증언에 변론 전체의 취지를 더하면, 원고는 2019. 9. 2. 주위적 피고로부터 이 사건 아파트를 임차하여 2019. 8. 8. 이 사건 아파트에 전입신고한 N를 채무자로 하여 점유이전금지가처분결정(이 법원 2019카단11068)을 받아 같은 달 6. 그 집행을 마친 사실, 원고 소속 직원은 2019. 10. 18. 위 아파트 매매계약을 중개한 공인중개사 M에 이 사건 소 제기 사실 및 점유이전금지가처분결정 사실을 고지하고 위

점유이전금지가처분결정문과 집행조서를 보여주었고, M은 그 다음날 예비적 피고 D 및 망 C에게 이를 설명해 준 사실을 인정할 수 있는바, 그렇다면 예비적 피고 D 및 망 C는 주위적 피고가 원고의 점유를 침탈한 사실을 알면서 주위적 피고로부터 점유를 승계받은 악의의 특별승계인에 해당한다고 할 것이다.

2) 결국 예비적 피고 D과 망 C를 수계한 예비적 피고 E은 민법 제204조 제2항 단서에 따라 이 사건 아파트를 종전 점유자인 원고에게 인도할 의무가 있다.

4. 결 론

그렇다면 원고의 주위적 피고에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하고, 예비적 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 권미연

별지

1) 이 법원은 원고의 신청에 따라 2019. 12. 17. D, C를 예비적 피고로 추가하는 결정을 하였는데, 예비적 피고 C는 2020. 4.17. 사망하였고 그 상속인인 D, E이 2020. 7. 2. 소송절차를 수계하였다.