

인 천 지 방 법 원

제 1 4 민 사 부

판 결

사 건 2018가합60440 점유회수 청구의 소
원 고 1. A 주식회사
2. 주식회사 B
3. C
4. 주식회사 D
원고들 소송대리인 변호사 안관주
피 고 주식회사 E
소송대리인 변호사 백승우
변 론 종 결 2019. 8. 30.
판 결 선 고 2019. 11. 1.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고들에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 이 사건 건물에 관한 공사대금 채권

원고들은 이 사건 건물의 신축공사에 관하여 건축주인 F에 대하여 아래 표 기재와 같은 공사대금 채권(이하 '이 사건 각 공사대금 채권'이라 한다)을 가지고 있다.

당사자	공사내역	채권액	비고
A(주)	전기	450,000,000원	수원지방법원 안양지원 2017차1979 (2018. 4. 11. 확정)
(주)B	기계설비	543,000,000원	인천지방법원 부천지원 2017차2382 (2017. 12. 13. 확정)
C	철거, 조적, 미장, 방수	141,160,000원	인천지방법원 2018차6528 (2018. 12. 19. 확정)
(주)D	골조	1,399,944,390원	인천지방법원 2017차3910 (2017. 8. 5. 확정)

나. 피고의 근저당권 취득

피고는 G, H, I, J조합, K조합, L조합으로부터 이 사건 건물에 관한 근저당권을 아래 표 기재와 같이 각 이전받아 피고 명의로 등기를 마쳤다.

순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	(1) 근저당권설정	2015. 9. 18. 제26208호	2015. 9. 18. 설정계약	채권최고액 900,000,000원 채무자 F 근저당권자 G
2-1	2번(1) 근저당권이전	2018. 8. 22. 제25387호	2018. 8. 6. 확정채권양도	근저당권자 피고

순위 번호	등기목적	접수	등기원인	권리자 및 기타사항
2	(2) 근저당권설정	2015. 9. 18. 제26208호	2015. 9. 18. 설정계약	채권최고액 360,000,000원 채무자 F 근저당권자 H
2-3	2번(2) 근저당권이전	2018. 8. 22. 제25389호	2018. 8. 6. 확정채권양도	근저당권자 피고
2	(3) 근저당권설정	2015. 9. 18. 제26208호	2015. 9. 18. 설정계약	채권최고액 180,000,000원 채무자 F 근저당권자 I
2-5	2번(3) 근저당권이전	2018. 8. 22. 제25392호	2018. 8. 6. 확정채권양도	근저당권자 피고
6	(1) 근저당권설정	2015. 9. 18. 제26214호	2015. 9. 18. 추가설정계약	채권최고액 1,950,000,000원 채무자 F 근저당권자 J조합
6-4	6번(1) 근저당권이전	2017. 7. 12. 제18516호	2017. 7. 12. 확정채권양도	근저당권자 주식회사 M 피고
6	(2) 근저당권설정	2015. 9. 18. 제26214호	2015. 9. 18. 추가설정계약	채권최고액 910,000,000원 채무자 F 근저당권자 K조합
6-10	6번(2) 근저당권이전	2018. 9. 4. 제26864호	2018. 8. 17. 확정채권양도	근저당권자 피고
6	(3) 근저당권설정	2015. 9. 18. 제26214호	2015. 9. 18. 추가설정계약	채권최고액 1,690,000,000원 채무자 F 근저당권자 L조합
6-1	6번(3) 근저당권이전	2017. 6. 30. 제17283호	2017. 6. 30. 확정채권양도	근저당권자 주식회사 M 피고

다. 이 사건 건물에 관한 임의경매절차 진행

1) 피고는 주식회사 M와 공동으로 이 사건 건물에 관한 임의경매를 신청하여 2017. 10. 20. 인천지방법원 N로 임의경매개시결정을 받았고, 같은 날 그에 따른 임의

경매개시결정 기입등기가 마쳐졌다(이하 위 경매개시결정에 따른 경매절차를 '이 사건 경매절차'라 한다).

2) 이 사건 경매절차에서 원고 A 주식회사는 2018. 8. 21., 원고 주식회사 B은 같은 달 23., 원고 C, 주식회사 D은 같은 달 27. 이 사건 각 공사대금채권을 피담보채권으로 이 사건 건물에 관한 유치권을 신고하였다.

3) 이 사건 건물은 2018. 9. 13. 주식회사O에 매각되었다.

라. 이 사건 건물의 점유

피고는 2018. 8. 28.경부터 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 4호증, 을 제1 내지 4호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함, 이하 같음)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

원고들은 2017. 7.경부터 이 사건 각 공사대금 채권의 확보를 위하여 이 사건 건물 맞은편에서 P주유소를 운영하고 있는 Q와 함께 이 사건 건물에 유치권 행사를 알리는 현수막 3개를 걸고, 건물 출입구 앞을 컨테이너 3개로 가로막아 차량 및 사람들의 출입을 통제하며, 건물 일부분에 출입문과 시건장치를 설치하는 등의 방법으로 이 사건 건물을 점유하여 왔다. 그런데 피고는 2018. 8. 28.경 위 Q가 잠깐 자리를 비운 사이 용역직원들을 동원하여 불법으로 이 사건 건물에 대한 원고들의 점유를 침탈하였으므로, 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고들에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법

제204조 제1항). 이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지 만을 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(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 참조).

나. 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 위 기초사실 및 을 제5 내지 13호 증의 각 기재 또는 영상에 변론 전체의 취지를 종합하면 알 수 있는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고들이 제출한 증거들만으로는 2018. 8. 28.경 원고들이 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고들의 주장은 이유 없다.

① 이 사건 경매절차에서 2017. 11. 4.자로 작성된 부동산현황조사보고서에 첨부된 '부동산의 현황 및 점유관계 조사서'에는 이 사건 건물의 점유관계 등에 관하여 이해관계인을 만날 수 없어 상세한 점유 및 임대차 관계는 알 수 없다는 취지의 기재만 있을 뿐, 달리 이 사건 건물에 관하여 유치권을 주장하면서 점유하는 자가 있다거나 유치권 행사 중임을 알리는 현수막이 존재한다는 등 원고들의 이 사건 건물에 관한 점유를 추단할 수 있는 내용은 전혀 기재되어 있지 않다.

② 설령 원고들이 이 사건 건물 출입구 앞과 이 사건 건물 주변에 컨테이너를 설치하였다고 하여도, 피고가 2018. 8. 22.경 이 사건 건물에 들어가 을 제5 내지 10호증의 사진들을 촬영한 것에 비추어 보면, 위 컨테이너들로 차량 및 사람들의 건물 출입

을 통제 또는 봉쇄할 수 있었다거나 그와 같은 목적으로 위 컨테이너들이 설치된 것으로는 보이지 않고, 원고들이 이 사건 건물의 일부에 출입문과 시건장치를 설치하여 출입을 전혀 할 수 없게 하였다는 점을 인정할 만한 자료도 없다.

③ 원고 A 주식회사는 2016. 8. 3.경, 원고 주식회사 B은 2016. 8.경 이 사건 건물 신축공사에 관한 공사대금 채권에 기한 유치권을 포기한다는 취지의 '유치권 포기각서'를 각 작성한 바 있다.

4. 결론

그렇다면 원고들의 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이원중

판사 김동욱

판사 조소희

별지목록

인천 강화군

철근콘크리트구조 평스라브지붕 3층 노유자시설

지하1층 1809.56㎡

1층 1551.54㎡

2층 1556.01㎡

3층 1556.01㎡

- 이 상 -