

전주지방법원 2015. 12. 29 선고 2014가단781 판결 [점유회수 청구의 소]

재판경과

전주지방법원 2016. 12. 1 선고 2016나489 판결

전주지방법원 2015. 12. 29 선고 2014가단781 판결

전 문

원 고 1. A

2. B

피 고 C

변론 종결 2015. 12. 1.

판결 선고 2015. 12. 29.

주 문

1. 원고들의 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

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

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 건물에 대한 소유권변동관계

- 1) 소외 성도 영농조합법인(이하 '소외 법인'이라 한다)은 2006. 7. 18. 이 사건 건물에 대하여 강제경매로 인한 매각을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 이 사건 건물에 대하여, 위 건물 207호에 거주하고 있던 임차인 소외 D의 강제경매 신청에 따라 2012. 9. 4. 전주지방법원 E로 강제경매절차가, 이후 근저당권자인 소외 F의 임의경매 신청에 따라 2013. 2. 4. 위 법원 G로 임의경매절차가 각 개시되었다(이하 이중으로 진행된 위 각 경매절차를 합쳐 '이 사건 경매절차'라 한다).
- 3) 이 사건 경매절차에서 피고가 이 사건 건물을 경락받은 후 2013. 6. 7. 소유권이 전등기를 마쳤다.

나. 이 사건 건물에 대한 원고들의 개축공사 실시 및 위임관리 등

- 1) 소외 법인은 2006. 7. 18. 이 사건 건물을 취득한 후 목욕탕 등으로 운영하던 위 건물의 용도를 변경하기로 하고, 2006. 9월경 이 사건 건물의 1층 목욕탕을 공장으로, 위 건물 지하의 기계실 · 대피소 · 물탱크를 교회로 각 변경하는 공사와 위 건물 3층 주택2세대에 대한 전기 및 배란다 공사는 원고 A에게 도급 주었고, 위 건물 2층 목욕탕을 원룸으로 변경하기로 하는 공사는 원고 B에게 도급 주었다.
- 2) 원고들은 위 각 공사를 도급받아 공사를 완료하였으나, 소외 법인으로부터 원고 A은 약 3억 7,500만 원, 원고 B은 약 1억 원의 공사대금을 지급받지 못하게 되었다.

3) 이에 따라 원고들은 미지급 공사대금을 지급받기 위하여, 2007년경부터 소외 법인의 위임을 받아 이 사건 건물에 대한 임대차계약을 체결하는 등 위 건물을 전반적으로 관리하면서 임차인들로부터 지급받은 월차임, 관리비 등을 미지급 공사대금에 충당하여 왔다.

다. 피고의 이 사건 건물 2층에 대한 열쇠철거 및 이 사건 소의 제기

1) 피고는 이 사건 건물을 경락받은 후 위 건물의 관리를 소외 H에게 맡겼는데, 위H은 2013. 12. 13.경 공실인 이 사건 건물 2층 원룸 일부의 열쇠를 철거하여 새것으로 교체하였다.

2) 원고들은 이 사건 건물을 관리하기 위하여 위 건물 2층 원룸의 공실 열쇠를 자신들이 보관하고 있었는데, 피고가 위와 같이 2층 원룸 일부의 열쇠를 철거하고 새로 운 것으로 교체하자 피고를 권리행사방해죄로 고소한 후, 이 사건 건물에 대한 점유회수를 구하는 본 건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 10 내지 20, 24, 28호증의 각 기재(가지번호있는 것은 각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고들의 청구에 대한 판단

가. 원고들의 청구

원고들은 2006. 9월경 소외 법인으로부터 이 사건 건물에 대한 용도변경 공사를 도급받아 이를 완료하였음에도 공사대금을 지급받지 못하여 소외 법인으로부터 이 사건 건물에 대한 관리위임을 받아 이 사건 건물 4층 옥탑과 2층의 빈방, 그리고 3층 복도에 원고들의 짐과 물건들을 두고 임시숙소를 마련하여 위 건물의 임차인들로부터 차임,관리비 등을 지급받아 미지급 공사대금에 충당하여 왔는바, 피고는 이 사건 경매절차에서 이 사건 건물을 경락받은 다음 2013. 12. 13.경 원고들이 설치한 이 사건 건물 2층의 '203호, 204호, 207호, 208호, 210호, 211호'의 열쇠를 임의로 철거하여 새로운 열쇠로 교체하고, 위 각 방과 3, 4층에 있는 원고들 소유의 물건들을 임의로 버려 원고들의 직접점유 또는 간접점유를 무단으로 침탈하였으므로, 피고는 위와 같이 무단으로 침탈한 이 사건 건물을 원고들에게 반환할 의무가 있다.

나. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법제204조 제1항 참조), 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 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 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 그리고 점유회수의 소에 있어서의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되는 것이기는 하나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다. 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424 판결, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713판결 등 참조).

2) 그러므로 본 건으로 돌아와, 과연 피고가 이 사건 건물을 경락받은 후 2013. 12.13.경 위 건물의 2층 중 일부 호수에 관한 열쇠를 교체할 당시에 원고들이 이 사건 건물을 직접점유하고 있었는지 여부에 관하여 우선 살펴보기로 한다.

우선 원고들의 위 주장에 부합하는 갑 제6, 21, 26호증의 각 기재(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함) 및 증인 I의 증언은, 갑 제7호증, 을 제1호증, 제3호증의 2, 제5호증의 7, 제6호증의 14의 각 기재에 의하여 인정되는 다음과 같은 객관적인 사정, 즉 이 사건 경매절차가 개시된 직후인 2012. 10. 17. 집행관에 의하여 작성된 이 사건 건물에 대한 '부동산현황조사보고서'에 따르면(현황 조사일: 2012. 10. 4., 같은 달 10., 같은 달 16.) 원고들 또는 그 가족들은 이 사건 건물을 점유하고 있지도 않았고, 위 건물로 전입신고도 되어 있지 아니하였던 점, 특히 원고 A와 그 가족이 거주하였다고 주장하는 이 사건 건물 203호 역시 '폐문부재'로 처리되어 집행관이 알림메모지까지 부착하여 놓았으나 이후 거주자들로부터 아무런 연락이 없었던 점, 원고들은 이 사건 경매절차가 개시된 후 4개월이 경과된 2013. 1. 3.에서야 경매법원에 유치권을 신고한 점 등에 비춰보아 그 신빙성이 없어 원고들이 주장하는 사실의 근거로 삼을 수 없다.

또한, 갑 제5호증의 1 내지 9, 제9, 30호증의 각 영상만으로는 원고들의 위 주장 사실을 인정하기에

부족하고, 달리 원고들이 이 사건 건물을 직접점유하였다는 사실을 인정할 증거가 없다(뿐만 아니라, 원고들의 주장에 따르더라도 이 사건 건물 4층 옥탑과 2층의 빈방 일부, 그리고 3층 복도에 원고들의 짐과 물건들을 놓아두었다는 것이므로 이 사건 건물 중 위 부분을 제외한 나머지 부분에 대하여는 원고들의 직접점유가 인정될 여지가 전혀 없다).

따라서, 원고들이 이 사건 건물을 직접점유하였음을 전제로 하는 이 사건 청구는 더 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 다음으로, 원고들이 2013. 12. 13.경 이 사건 건물을 간접점유하고 있었다는 점에 관하여 살펴보건대, 원고들이 소외 법인으로부터 이 사건 건물에 대한 미지급 공사대금을 지급받기 위하여 2007년경부터 소외 법인의 위임을 받아 위 건물에 대한 임대차계약을 체결하는 등 위 건물을 전반적으로 관리하면서 임차인들로부터 지급받은 월차임, 관리비 등을 미지급 공사대금에 충당하여 온 사실, 원고들이 이 사건 건물을 위와 같이 관리하기 위하여 위 건물 2층 원룸 중 공실에 관한 열쇠를 보관하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같은바, 그렇다면, 원고들은 소외 법인과 협의하여 임차인들에게 이 사건 건물을 임대한 후 임차인들로부터 월차임과 관리비 등을 지급받는 방법으로 위 건물을 간접점유하였다고 볼 여지가 없지는 않다(그러나, 앞서 본 바와 같이 원고들의 간접점유가 인정되기 위하여는 원고들과 직접점유자인 임차인들 사이에 점유매개관계가 인정되어야 하고, 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다고 할 것인데, 비록 원고들이 소외 법인으로부터 위임을 받아 이 사건 건물의 임차인들과 임대차계약을 체결하였다고 하더라도 이는 미지급 공사대금 충당을 위하여 위 건물을 관리하는 차원에서 이뤄진 행위일 뿐 임대차계약의 당사자는 소외 법인이라고 할 것이므로, 원고들과 임차인들 사이에 점유매개관계가 존재한다고 보기도 어렵다).

그러나, 간접점유자의 점유보호청구권이 성립하기 위해서는 직접점유자에 대하여 위법한 점유침탈이 존재해야 할 것인바, 직접점유자인 이 사건 건물의 임차인들에 대하여 피고로부터 위법한 점유침탈이 있었음을 인정할 아무런 증거가 없으므로, 원고들의 이 부분 청구 역시 더 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

원고들의 청구를 기각한다.

판사 이원근

별지

부동산의 표시

전북 전주시 완산구

[도로명 주소]

전북 전주시 완산구

철근콘크리트조 및 벽돌조 슬래브지붕 3층 근린생활시설 및 3층 주택

1층 일반목욕장 238.44㎡

2층 일반목욕장 240.89㎡

3층 주택(2가구) 213.59㎡

지하 대파소, 기계실 77.58㎡

- 이 상 -