

청주지방법원 충주지원 2024. 10. 16 선고 2023가단24759 판결 [점유회수 청구]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인 명장

담당변호사 이민규

피 고 B

소송대리인 법무법인 열린법률

담당변호사 우수정

변 론 종 결 2024. 9. 25.

판 결 선 고 2024. 10. 16.

주 문

- 원고의 청구를 기각한다.
- 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라. 피고는 원고에게 3,400,000원 및 이에 대하여 2022. 7. 5.부터 이 사건 소장부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의

각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 건축공사업 등을 목적으로 설립된 회사로 2021. 4. 19. 피고로부터 충북 음성군 C, D 소재 지하 1층, 지상 4층 제1종 근린생활시설 및 업무시설 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 하고, 이 사건 공사로 완성된 건물을 '이 사건 건물'이라고 한다)를 계약금액 1,210,000,000원, 준공예정일 2021. 8. 30.로 각 정하여 도급받았다.

나. 원고와 피고는 2021. 11. 5. 위 도급계약에 대한 변경계약을 체결하여 준공예정일을 2021. 11. 10.로 변경하였다(이하 변경된 것을 포함하여 '이 사건 도급계약'이라고 한다).

다. 원고는 이 사건 공사를 완료하여, 2022. 3. 29.자로 이 사건 건물에 대한 사용승인을 받았다.

라. 원고는 피고로부터 이 사건 공사대금 중 일부를 지급받지 못하였다고 주장하면서 피고를 상대로 청주지방법원 충주지원 2022가합5659호로 공사대금 청구의 소를 제기하였고, 2024. 7. 4. '피고는 원고에게 400,755,425원 및 이에 대하여 2022. 7. 20.부터 2024. 7. 4.까지는 연 6%의, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 내용의 일부 승소판결을 선고받았고, 이에 대하여 원고와 피고가 모두 항소하여[대전고등법원(청주) 2024나51879] 항소심 계속 중이다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 8호증, 을 제4, 5호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고로부터 공사대금 일부를 지급받지 못하여 이 사건 건물 1층 출입문에 지문인식기, 경비시스템을

설치하고 유치권 행사 현수막을 부착하는 등의 방법으로 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었으나, 피고가 2022. 7. 4.경 지문인식기, 경비시스템 전선을 절단하고 유치권 행사를 알리는 현수막 등을 제거하는 방법으로 점유를 침탈하였으므로, 민법 제204조 제1항에 의한 점유권의 회수로 원고에게 이 사건 건물 전체를 인도하여야 한다.

또한 피고는 이 과정에서 원고가 설치한 2,400,000원 상당의 디지털 도어락 및 경비시스템 설비, 800,000원 상당의 지문인식기, 200,000원 상당의 게시물 및 현수막을 각 손괴하였으므로 고의의 불법행위에 기한 손해배상으로 위 금액 합계 3,400,000원을 원고에게 지급하여야 한다.

나. 피고의 주장

피고는 이 사건 건물 사용승인을 받은 후부터 이 사건 건물을 점유·관리하면서 제3자에게 분양하거나 임대하였다. 원고가 2022. 4. 3.경 이 사건 건물에 침입하여 유치권행사를 알리는 현수막을 게시하고 경비시스템을 설치하여 피고가 이를 제거한 사실이 있는데 2022. 7. 4.이 아닌 2022. 4. 4.이다. 설령 원고가 불상의 일자에 설치한 경비시스템과 현수막이 2022. 7. 4. 재차 제거되었다 하더라도 이에 대해서는 알지 못한다.

3. 점유회수 청구에 대한 판단

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항 참조), 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조). 여기서 점유는 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 이때 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것에 국한하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권 관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만, 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계에 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 할 것이다(대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 등 참조).

먼저 원고가 2022. 7. 4. 당시 이 사건 건물을 점유하고 있었는지 보건대, 위 인정사실에 앞서 든

증거들과 을 제2, 3호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 2022. 7. 4. 당시 타인의 간섭을 배제하면서 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 설령 피고가 원고가 설치한 게시물을 철거하고 경비시스템을 제거한 사실이 있다 하더라도 원고의 이 사건 건물 전체 점유가 인정되지 않는 이상 더 나아가 판단할 필요없이 원고의 주장은 받아들일 수 없다.

가. 원고는 피고로부터 점유를 침탈당한 2022. 7. 4.경 이 사건 건물을 점유하였다고 주장하나, 원고가 아닌 피고가 이 사건 건물 중 일부 호실을 제3자에게 임대하였다. 또한 원고는 이 사건 소송 과정에서 이 사건 건물 중 일부가 임대된 사실을 알게 되었는바, 이에 비추어 보면 원고가 이 사건 건물을 점유·관리하였다고 보기 어렵고, 오히려 원고는 타인의 지배가능성을 배제하지 못했던 것으로 판단된다.

나. 원고는 이 사건 건물 전체에 대해 점유회수청구를 하고 있는 바, 이 사건 건물은 지하 1층, 지상 4층, 총 15개 호실로 이루어져 있고 임대 등을 목적으로 신축된 건물로 원고가 앞쪽 출입문에 지문인식기, 경비시스템을 설치하고 1층에 유치권 행사 현수막 등을 부착하는 것만으로 이 사건 건물 전체를 점유하였다고 단정할 수는 없고, 실제 앞서 본바와 같이 원고의 동의나 허락없이 이 사건 건물 중 일부를 제3자들이 피고로부터 임차하기도 하였다.

다. 원고가 2022. 4. 3. 이 사건 건물 1층 앞쪽 출입문에 경비시스템을 설치하였다고 하더라도, 피고를 포함한 임차인들이 이 사건 건물 뒤편 주차장에서 건물로 들어오는 뒷문을 통해 이 사건 건물을 출입하였다고 주장하고 있는바, 원고가 공간적으로 이 사건 건물을 점유하고 있었는지 의심스럽다.

라. 원고가 이 사건 건물 1층 상가 유리창에 ‘본 현장은 민법에 의거 유치권 행사를 위하여 점유하고 있으므로 사전 허가 없이 무단출입을 금합니다. 형법 제323조에 의거하여 형사고발 조치하겠습니다.

A(주)’라는 내용의 현수막을 설치하거나 출입문에 유사한 내용의 공고문을 부착하였다 하더라도 이 사건 건물을 배타적으로 점유하지 않고 있었던 이상 피고가 원고가 설치한 경비시스템 및 유치권 행사 현수막 등을 제거하였다 하더라도 점유 침탈행위로 볼 수는 없다.

4. 금전 청구에 대한 판단

피고는 스스로 원고가 유치권행사를 알리기 위해 설치한 현수막, 게시물 등을 철거하고 문에 설치한 경비시스템을 제거한 사실은 자인하고 있으므로(2023. 9. 8.자 답변서 참조) 불법행위가 성립된다 하더라도 나아가 그 손해배상의 범위와 관련하여 원고 제출의 갑 제13호증(이용계약서)만으로는 피고의 위와 같은 불법행위로 인하여 원고에게 디지털 도어락 및 경비시스템 설비비용 2,400,000원, 지문인식기 800,000원, 게시물 및 현수막 비용 200,000원, 합계 3,400,000원의 손해가 발생하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장도 받아들일 수 없다.

5. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 모두 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 우인선

별지