

청주지방법원 2019. 8. 30 선고 2018가단10197 판결 [점유회수]

전 문

원 고 A

피 고 의료법인 B

변론 종결 2019. 7. 12

판결 선고 2019. 8. 30

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물 1층 중 별지 도면 표시 ①,②,③,④, ①의 각점을 순차 연결한 선내 (가)부분 소매점 70.5㎡를 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)의 소유자로 이 사건 건물에서 C병원을 설치,운영하였다.

나. 원고는 2016. 3. 10.경 피고와 사이에,이 사건 건물의 1층 중 별지 도면 표시 (가)부분 소매점 70.5㎡(이하 '이 사건 매점'이라 한다)을 임대차보증금 3억 원, 임대차기간 3년으로 정하여 임차하되, 위 보증금 중 계약금 및 중도금 2억 원을 지급하고, 잔금 1억 원은 C병원이 정상화되면 지급하기로 하는 내용의 임대차계약을 체결한 후,피고에게 보증금 중 2억 원을 지급하고, 피고로부터 이 사건 매점을 인도받아 점유하면서 '대라는 상호의 소매점을 운영하였다.

다. 피고는 운영진이 교체된 후 원고에게 보증금 잔금 1억 원을 지급하라는 요구를 하였고,원고가 이에 응하지 않자, 피고의 당시 행정원장이던 E(현재 대표자 이사)이 2017. 10. 25.경 이 사건 매점의 출입문에 시정장치를 설치하여 원고로 하여금 이 사건매점에 출입하지 못하게 하였다.

라. 묘은 청주지방법원 2018고정667호 업무방해 사건에서 위 다.항 기재 범죄사실로 업무방해죄의 유죄가 인정되어 벌금형을 선고받았고, 그 판결이 확정되었다.

마. 원고는 피고를 상대로 제기한 의정부지방법원 2018가단2387호 임대차보증금반환 사건에서 2018. 9. 14. '피고는 원고에게 2억 원 및 이에 대한 2018. 2. 10.부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라'는 승소판결을 선고받았고,그 판결이 확정되었으나,피고는 현재까지 원고에게 위 돈을 지급하지 않고 있다.

바. 이 사건 건물에 관하여는 현재 청주지방법원 F, G, H, I로 강제경매 및 임의경매 절차가진행 중이고,주식회사 J 등의 업체가 유치권을 행사하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1내지 14호증(가지번호 포함),변론 전체의 취지

2. 원고의 주장에 관한 판단

가. 원고의 주장

피고는 2017. 10. 27.경부터 현재까지 이 사건 매점의 출입문을 잠그고 원고로 하여금 출입하지 못하게 함으로써 원고의 이 사건 매점에 대한 점유를 침탈하고,원고에게 임대차보증금을 반환하지도 않고 있으므로, 원고는 피고로부터 임대차보증금을 반환받을 때까지 이 사건 매점을 점유하기 위하여 점유회수청구권의 행사로서 피고에 대하여 이 사건 매점을 인도할 것을 청구한다.

나. 판단

위 인정사실과 증거들에 의하면, 피고가 2017. 10. 25.경 원고의 이 사건 매점에대한 점유를 침탈하였고, 그 이후 현재까지 원고에게 이 사건 매점을 인도하지 않은사실은인정된다.

그러나 이 사건 매점의 점유를 침탈당한 원고가 침탈자인 피고를 상대로 점유회수청구권을 행사하기 위하여는 피고가 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 매점을 점유하고 있어야 하는바,위에서 본 바와 같이 이 사건 매점이 속한 이 사건 건물에 대하여 경매절차가 진행 중이고 유치권 행사자가 존재하는 점에 비추어 볼 때,위 인정사실과 증거들만으로는 피고가 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 매점을 점유하고 있는사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로,결국 원고의 주장은받아들일 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각한다.

판사 김양희

별지