

광주지방법원 2016. 1. 29 선고 2014가합6246 판결 [점유회수청구]

전 문

원고1. A

2. B

3. 유한회사 서호건설

4. 주식회사 창주건설

5. 유한회사 그린시티건설

6. C

7. D

8. E

9. 영진건설 주식회사

10. F

11. 주식회사 청운실업

12. G

13. 주식회사 보영파킹

14. H

15. I

피고1. J

2. K

3. L

변론 종결2015. 12. 4.

판결 선고2016. 1. 29.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고들은 원고들에게 별지1. 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 이 사건 공사 경위

- 1) 광성주택 주식회사(변경 전 상호: 보생건설 주식회사, 이하 '광성주택'이라 한다)는 2012. 2. 8. 주식회사 에이치케이건설(변경 전 상호: 주식회사 대경건설, 이하 '에이치케이건설'이라 한다)에게 별지1. 목록 1 내지 3번 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 별지1. 목록 4번 기재 오피스텔(이하 '이 사건 건물'이라 하고, 이 사건 토지 및 건물을 합하여 '이 사건 각 부동산'이라 한다)을 신축하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 공사대금 2,200,000,000원(부가가치세 포함)에 도급주었다.
- 2) 광성주택과 에이치케이건설은 2012. 7. 30. 위 도급계약의 공사대금을 3,520,000,000원(부가가치세 포함)으로 증액하였다.
- 3) 에이치케이건설은 원고들에게 아래와 같이 이 사건 공사 중 일부를 각 하도급주었다.

1	A	2012. 3. 5.	전기, 통신공사	429,000,000원
2	B	2012. 3. 20.	미장, 방수, 도장, 드라이공사	350,000,000원

1	A	2012. 3. 5.	전기, 통신공사	429,000,000원
3	유한회사 서호건설	2012. 5. 1.	위생, 난방, 소방(기계)공사	565,590,000원
4	주식회사 창주건설	2012. 5. 중순경	위생도기, 타일공사	154,000,000원
5	유한회사 그린시티건설	2012. 5. 24.	석공사, 경량철골공사	132,000,000원(2012. 6. 29. 143,000,000원으로 증액)
6	C	2012. 6. 5.	도시가스시설공사	81,290,000원
7	D	2012. 6. 20.	창호, 잡철공사	605,000,000원
8	E	2012. 7. 2.	도장, 우레탄 공사	52,800,000원
9	영진건설 주식회사	2012. 7. 3.	냉·난방설치공사	215,000,000원
10	F	2012. 7. 25.	비계해체공사	13,200,000원
11	주식회사 청운실업	2012. 8. 16.	도배, 장판, 가구공사(정화조공사 포함)	506,000,000원
12	G	2012. 9. 11.	잡철공사	20,720,000원
13	주식회사 보영파킹	2012. 10. 24.	기계식 주차기, 승객용 엘리베이터 제작 및 설치공사	374,000,000원
14	H	2013. 1. 5.	내장목공사	162,800,000원
15	I	2013. 1. 10.	내장석고보드공사	37,400,000원

4) 에이치케이건설은 아래와 같이 원고들 중 일부에게 하도급대금을 지급했으나, 그 외에 나머지 하도급대금을 지급하지 않았다.

1	A	2013. 6. 14.	20,000,000원	30,000,000원
2013. 6. 20.	10,000,000원			
2	주식회사 창주건설	일자불상	30,000,000원	30,000,000원
3	유한회사 그린시티건설	2013. 7. 4.	5,000,000원	5,000,000원
4	C	2013. 5. 23.	10,000,000원	20,000,000원
2013. 6. 21.	10,000,000원			
5	E	2013. 6. 20.	5,000,000원	5,000,000원

1	A	2013. 6. 14.	20,000,000원	30,000,000원
6	F	일자불상	3,000,000원	3,000,000원
7	주식회사 청운실업	2013. 5. 23.	15,000,000원	15,000,000원
8	주식회사 보영파킹	2013. 5. 23.	50,000,000원	170,000,000원
2013. 6. 3.	50,000,000원			
2012. 10. 25.	70,000,000원			
9	H	2013. 6. 20.	10,000,000원	10,000,000원
10	I	2012. 10. 25.	5,000,000원	15,000,000원
2013. 6. 20.	10,000,000원			

5) 원고 F, G, I는 2013. 8. 초순 이전에 예정된 공사를 완공했고, 나머지 원고들은 에이치케이건설로부터 나머지 하도급대금을 지급받지 못하게 되자 2013. 8. 초순경 공사를 중단하였다.

나. 피고들의 이 사건 각 부동산에 대한 점유취득

- 1) 2013. 5. 15. 광성주택에게, 피고 J는 1,100,000,000원, 피고 K은 600,000,000원, 피고 L은 400,000,000원을 각 이자 월 2.5%, 변제기 2013. 7. 15.로 정하여 대여하였다.
- 2) 광성주택은 2013. 5. 15. 피고들에 대한 위 각 차용금채무를 담보해주기 위해 광성주택 소유의 이 사건 각 부동산 중 11/21 지분에 관하여 피고 J에게, 6/21 지분에 관하여 피고 K에게, 4/21 지분에 관하여 피고 L에게 각 광주지방법원 2013. 5. 15. 접수 제94508호로 2013. 5. 15.자 매매예약을 원인으로 한 소유권이전청구권가등기를 해주었다.
- 3) 피고들은 광성주택이 변제기인 2013. 7. 15.까지 위 각 차용금을 변제하지 않자 2013. 8. 19. 이 사건 각 부동산에 관하여 피고들의 위 각 지분별로 광주지방법원 2013. 8. 19. 접수 제168648호로 2013. 7. 19.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 했다.
- 4) 피고들은 2013. 8. 19. 저녁 무렵 이 사건 건물의 출입구에 강화유리문, 방화문 등을 설치한 후 자물쇠로 문을 잠그고, 이 사건 각 부동산 둘레에 철제 펜스를 설치하여 다른 사람들의 출입을 통제하고, 2013. 9. 2. 주식회사 태산그룹과 경비용역계약을 체결하여 위 각 부동산에 대한

경비업무를 담당하게 했으며, 현재까지 위 각 부동산을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 30호증, 을 제1, 3 내지 14, 16, 30 내지 32호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 M, N, O의 각 증언, 이 법원의 현장검증 결과, 이 법원의 광주남부경찰서에 대한 사실조회 결과, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 공사를 중단한 이후에도 이 사건 각 부동산을 점유하면서 에이치케이건설로부터 하도급대금을 지급받으면 즉시 공사를 재개할 준비를 하고 있었는데, 피고들이 2013. 8. 19. 위 각 부동산에 침입하여 위 1.나.4)항과 같이 철제 펜스 등을 설치하고 원고들의 출입을 막아 원고들의 점유를 침탈했다. 따라서 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 원고들에게 위 각 부동산을 인도해야 한다.

3. 판단

가. 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항). 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 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 하는 것이다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조).

나. 다툼 없는 사실, 갑 제29호증, 을 제32호증의 각 기재, 증인 N의 증언, 이 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 갑 제18 내지 21, 23 내지 26, 28 내지 30호증, 증인 M, N, O의 각 증언, 이 법원의 현장검증 결과만으로는 원고들이 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2013. 8. 19. 당시 원고들이 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었음을 인정하기 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고들의 청구는 이유 없다.

1) 원고들이 이 사건 각 부동산에 대한 점유를 피고들로부터 침탈당하였다고 주장하는 2013. 8. 19.은 원고들이 이 사건 공사를 일부 마치거나 중단한 이후이다.

2) 원고들이 이 사건 공사를 일부 마치거나 중단한 이후에도 이 사건 건물을 계속 점유하였는지

살펴본다.

가) 이 사건 건물 내에는 에이치케이건설이 사용하는 현장사무실이 있었을 뿐, 별도로 원고들이 사용하는 사무실이 있지 않았고, 원고들은 이 사건 공사를 중단한 이후 공사현장에 직원을 배치하여 이 사건 각 부동산에 다른 사람이 출입하는 것을 제지하는 등의 조치를 취하지 않았다.

나) 원고들은 공사현장에 경비보안시스템인 세콤 장치를 설치하였고, 공사중단 이후에도 계속 관리하고 있었다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없고, 피고들이 2013. 8. 19. 이 사건 각 부동산의 점유를 취득할 당시 세콤 보안요원이 출동한 사실도 없다.

다) 원고들은 이 사건 공사를 중단한 후에도 원고 A가 인근 여관에서 거주하면서 매일 공사현장을 관리했다고 주장하나, 이를 인정할 증거가 없다.

라) 원고들은 이 사건 공사를 하면서 다른 사람들이 공사현장에 접근하지 못하도록 이 사건 각 부동산에 철판을 이용하여 울타리를 설치했으나, 이 사건 건물 뒤쪽 출입문을 통해 다른 사람들이 위 건물에 출입하는 것은 얼마든지 가능했다.

마) 원고들이 이 사건 공사를 중단하고 단지 별지2. 기재 공사자재 및 장비들을 이 사건 공사현장에 그대로 남겨두었다는 사실만으로 원고들이 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다고 볼 수는 없다.

4. 결론

원고들의 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사장용기

판사이원범

판사이강호

별지