

대전지방법원 2019. 2. 14 선고 2017가합107616 판결 [점유회수의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 상승

담당변호사 어수용

피 고 B 주식회사

소송대리인 법무법인 대원씨앤씨

담당변호사 윤영훈, 조성현

변론 종결 2019. 1. 17.

판결 선고 2019. 2. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

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

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 2014. 5.경 C 주식회사(이하 'C'이라 한다)와 사이에 그 소유의 세종특별자치시 D 대 3,874㎡의 지상에 이 사건 건물을 신축하는 공사에 관한 도급계약을 체결하였고, C은 그 무렵부터 위 신축 공사를 진행하였다. 그런데 C이 지하 5층부터 지상2층까지의 골조 공사만을 진행한 상태에서 피고와 C 사이의 위 공사도급계약이 해지되었다.

나. 이에 피고는 다시 2016. 2. 25. 원고와 사이에 C이 중단한 이 사건 건물의 나머지 신축 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 공사기간 2016. 3. 1.부터 2016.11. 30.까지, 공사대금 129억 2,200만 원, 기성금은 월 1회 이 사건 건물의 기성을 조건으로 지급하고, 잔금은 준공 후 1개월 이내에 지급하기로 정한 공사도급계약을 체결하였으며, 원고는 그 무렵부터 이 사건 공사를 진행하였다.

다. 원고와 피고는 2016. 10. 28.경 이 사건 공사 중 에스컬레이터 공사를 제외한 모든 공사를 2017. 1. 13.까지 완료하고, 추후 원고가 설계변경이나 기타의 이유로 공사기간 연장을 요청하지 않을 것임을 약속하며, 지체시 지체상금을 지급하기로 하는 내용의 공사기간 연장에 관한 합의를 하였다. 라. 이후 2017. 8. 14. 이 사건 건물에 대한 사용승인이 이루어졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증, 을 1, 2, 26호증(각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 공사의 수급인으로서 2017. 8. 14. 이 사건 건물에 대한 사용승인이 이루어진 이후로도 이를 피고에게 인도하지 아니한 채 이 사건 건물을 계속 점유하면서 피고에 대한 잔존 공사대금채권을 피보전채권으로 한 유치권을 행사하고 있었는데, 피고가 2017. 9. 9.경 이 사건 건물의 1층 출입문 자물쇠를 강제로 훼손하는 등의 방법으로 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 불법적으로 침탈하였다. 따라서 피고는 민법제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 살피건대, 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 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(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

나. 위와 같은 법리에 비추어 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2017. 9. 9.경 당시 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 보건대, 을 3, 4, 9, 11, 13, 18 내지 20, 23 내지 25호증(각 가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래와 같은 사실들을 종합적으로 참작하면 원고 제출의 모든 증거들을 종합하더라도 원고가 2017. 9. 9.경 당시 이 사건 건물에 대한 사실상의 지배·관리를 하고 있었다고 인정하기에 부족하므로 원고의 이 사건 건물에 대한 점유 사실을 인정할 수 없다고 할 것이다.

1) 이 사건 건물에는 총 20개의 출입문이 존재하는데, 수급인인 원고가 건축주인피고를 배제한 채 독점적으로 이 사건 건물의 각 출입문 및 여러 시설물의 시건장치에 관한 열쇠를 보관·관리하고 있었던 것으로 보이지 아니하고, 오히려 피고의 현장소장도 이 사건 건물에 출입이 가능한 열쇠를 보유하고 있었던 것으로 보인다(한편 갑 9호증의 기재에 의하면, 피고가 2017. 10. 17.경 원고에게 이 사건 건물의 개별 호실 및 출입문의 열쇠를 제공할 것을 요청한 사실이 인정되기는 하나, 이는 원고가 수급인으로 서 이 사건 공사를 시공하면서 소지하게 된 열쇠를 피고가 회수하기 위한 조치로서 이루어진 것으로 보인다).

2) 원고의 직원이 이 사건 건물에 상주하면서 피고의 직원 등이 이 사건 건물에 출입하는 것을 통제하거나 이 사건 건물을 관리하고 있었던 것으로 보이지 아니하고, 오히려 피고의 현장소장, 전기안전관리자, 임대분양 업무 담당자 등과 같은 피고의 직원들이 이 사건 건물에 상주하면서 이 사건 건물의 시설물 관리 및 임대분양 업무를 수행하고 있었던 것으로 보인다.

3) 피고는 이 사건 건물에 대한 사용승인이 이루어진 때를 전후하여 이 사건 건물의 개별 호실을

임대하기 위한 임대분양 업무를 개시하였는데, 그 과정에서 임대차를 중개하는 공인중개사 및 임대분양 희망자들이 원고의 특별한 제지를 받지 아니한 채 이 사건 건물에 자유로이 출입하면서 이 사건 건물의 개별 호실을 방문·확인하였던 것으로 보인다.

4) 피고는 2017. 5.경 E와 사이에 이 사건 건물 중 지하 1층에 대한 임대차계약을, F와 사이에 이 사건 건물 중 지상 3층에 대한 임대차계약을 각 체결하였는데, E와 F은 이 사건 건물에 관한 사용승인이 이루어진 무렵부터 원고의 특별한 제지를 받지 아니한 채 각 임차목적물에서 볼링장과 어린이놀이방을 운영하기 위한 내부시설 공사를 개시하였고, 원고는 위 내부공사가 상당 부분 진행된 시점에서야 비로소 위 내부공사에 대한 이의를 제기하였다.

5) 원고는 피고가 공사대금을 미지급하여 그 잔존 공사대금채권을 피보전채권으로 한 유치권을 행사하기 위하여 이 사건 건물의 사용승인이 이루어진 이후로도 계속하여 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 주장하나, 원고가 그 주장과 같은 점유 기간 동안에 유치권 행사 중임을 알리는 현수막 게시 등과 같은 일반적인 방법으로 외부에 이 사건 건물에 관한 유치권 행사 사실을 알리는 행동을 하였다고 볼 만한 자료가 없다.

6) 원고는 피고를 상대로 수급인의 점유권 및 유치권에 기한 점유회수청구권을 피보전권리로 주장하며 이 사건 건물의 인도를 구하는 부동산명도단행가처분과 이 사건 건물의 점유이전의 금지를 구하는 부동산점유이전금지가처분을 각 신청하였으나, 위 각 가처분 사건에서 모두 '원고가 이 사건 건물에 관하여 피고의 사실적 지배를 배제할 정도의 배타적 점유를 개시한 것으로 보기 어렵고, 피고가 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다고 할 수도 없으므로 원고의 주장과 같은 피보전권리가 충분히소명되지 않는다'는 이유로 각 기각결정이 내려졌고, 이에 불복한 원고가 위 각 기각결정에 대한 항고 및 재항고를 제기하였으나 모두 기각되어, 위 각 기각결정이 종국적으로 확정되었다(부동산명도단행가처분: 대전지방법원 2017카합50319호, 대전고등법원 2017라427호, 대법원 2018마5538호, 부동산점유이전금지가처분: 2017카합50449호, 대전고등법원 2018라109호, 대법원 2018마5939호).

다. 따라서 원고가 피고로부터 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2017. 9. 9.경 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 전제로 한 원고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유

없다.

4. 결론

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

재판장 판사 남동희, 판사 오선아, 판사 박성수

별지		
부동산의 표시		
새종특별차치시 대 3,874㎡ 지상		
지5층 철근콘크리트구조	주차장, 전기실, 기계실	2,755.93㎡
지5층 철근콘크리트구조	제2종근린생활시설-창고	307.82㎡
지4층 철근콘크리트구조	주차장	3,221.75㎡
지3층 철근콘크리트구조	주차장	3,221.75㎡
지2층 철근콘크리트구조	주차장	3,221.75㎡
지1층 철근콘크리트구조	제2종근린생활시설-일반음식점	2,972.12㎡
1층 철근콘크리트구조	판매시설-소매점	2,412.13㎡
2층 철근콘크리트구조	판매시설-소매점	2,621.6㎡
3층 철근콘크리트구조	제1종근린생활시설-의원	2,931.97㎡
4층 철근콘크리트구조	업무시설-사무소	3,001.06㎡
5층 철근콘크리트구조	업무시설-사무소	3,001.06㎡
6층 철근콘크리트구조	제2종근린생활시설-일반음식점	3,001.06㎡
7층 철근콘크리트구조	업무시설-사무소	2,377.38㎡
- 이 상 -		

