

부산지방법원 2016. 8. 10 선고 2015가합48798 판결 [점유회수]

전 문

원고삼지디엔씨 주식회사

피고A 유한회사

변론 종결2016. 7. 13.

판결 선고2016. 8. 10.

주 문

1. 원고의 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하고, 100,000,000원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 부분 송달일 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 2008. 1. 2. 소외 B 앞으로 소유권이전등기가 마쳐진 후 2010. 8. 6. 채권최고액 44억 2,000만 원, 채무자 B, 근저당권자 부산에이치케이상호저축은행으로 된 근저당권설정등기가 마쳐졌다.

나. 피고는 2014. 7. 22. 위 은행의 신청으로 개시된 이 법원 C 임의경매절차에서 이 사건 부동산을 낙찰받았고, 2014. 8. 7. 위 각 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 한편 위 임의경매 당시 이 사건 부동산 중 별지 목록 1항 기재 부동산 지상에는 미등기 무허가 건물인 경량철골조판넬지붕 단층창고 약 94m²(이하 '이 사건 창고'라 한다)가 존재하였으며, D이 이 사건 창고를 2013. 7. 8.부터 보증금 3,000만 원, 차임 월 30만 원, 임대차기간 2013. 7. 8.부터 2015. 7. 7.까지로 하여 임차하여 사용하고 있었다.

라. 이 사건 창고는 위 임의경매의 목적물에서 제외되었으며, 원고는 2014. 10. 3. B으로부터 이 사건 창고를 매수하였다.

마. 피고는 2015. 8. 7.경부터 이 사건 부동산에 'E' 건물 신축 공사를 진행하여, 이를 완공하였다.

바. 원고는 D으로부터 이 사건 창고의 점유를 이전받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제5호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

가. 점유 회수청구

B은 2008. 1. 2. 이 사건 부동산에 관한 소유권이전등기를 마쳤고, 2008. 1. 30.경 이 사건 창고를 신축하여 원시취득하였으므로, 부산에이치케이상호저축은행의 2010. 8. 6.자 근저당권설정 당시 토지와 건물이 동일인 소유에 속하였다. 그 후 경매로 이 사건 부동산과 이 사건 창고의 소유자가 달라졌으므로 B은 이 사건 창고에 관하여 법정지상권을 가지며 법정지상권의 범위는 이 사건 창고를 사용하는 데 일반적으로 필요한 둘레의 기지인 이 사건 부동산 전체에 미친다. 그런데 피고가 이 사건 부동산의 점유를 침탈하였고, 원고는 B으로부터 이 사건 창고를 매수하고 직접점유자인 D을 통하여 이 사건 부동산을 간접점유하다가 직접점유자의 지위를 이어받았는데, 점유침탈자인 피고에게 민법 제204조 제1항에 기하여 이 사건 부동산의 반환을 구한다.

나. 불법행위에 기한 손해배상청구

피고는 이 사건 부동산에 'E' 건물을 신축하였는데 이로 인해 원고가 이 사건 창고에 물건을 하역하기 위한 대형 트럭이 드나들 수 없는 상황이며, 피고가 이 사건 창고 입구까지 주차장을 설치하여 이 사건 창고에 어떠한 차량도 진입하지 못하고 있다. 피고가 위 신축 건물의 공사 시점부터 현재까지 원고의 점유권을 침탈하여 이 사건 창고 자체의 사용·수익을 불가능하게 하여 원고가 매월 약 2,000만 원 상당의 영업손실을 보았으므로, 일단 위 손해 중 1억 원의 배상을 구한다.

3. 판단

가. 점유 회수청구에 대한 판단

1) 인정사실 가) 원고는 이 사건 토지에 대한 법정지상권을 주장하며 이 사건 부동산 중 별지 목록 3항 기재 부동산 지상에 철제 펜스를 설치하여 원고의 통행을 방해하다가 피고의 신청에 의한 2015카합10315호 방해물배제가처분 사건에서 2015. 8. 6. 그 철제 펜스를 수거하고, 피고의 통행을 방해하여서는 아니 된다는 내용의 결정을 받았다.

나) 피고는 2015. 8. 7.부터 이 사건 부동산에 건물 신축 공사를 진행하면서 별지 목록 3항 기재 부동산 지상에 철제 펜스를 설치하고 출입문을 만들었다.

다) 원고는 피고의 위 공사로 원고의 법정지상권 및 주위토지 통행권이 침해되었다고 주장하며 공사중지가처분을 신청(부산지방법원 2015카합820호)하였으나, 위 법원은 2015. 10. 20. 원고의 법정지상권에 대한 소명이 부족할 뿐만 아니라 위 공사가 법정지상권을 침해한다고 보기도 어렵다는 이유로 원고의 신청을 기각하였다.

라) 원고는 다시 피고를 상대로 피고가 설치한 철제 펜스의 수거 및 통행방해금지를 구하는 가처분을 신청(부산지방법원 2015카단6509호)하였으나, 2015. 11. 2. 위 가처분신청 또한 기각되었다.

마) D의 직원들은 위 공사 기간 수시로 위 출입문을 드나들면서 이 사건 창고에 장비·자재를 반입·반출하였고, 위 공사 완공 이후에도 원고가 이 사건 창고를 이용하면서 차량이 드나들고 있다. [인정근거] 다툼 없는 사실, 을 제7 내지 9호증의 기재, 갑 제7, 8, 19호증, 을 제12호증의 각 영상, 변론 전체의 취지

2) 판단 민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구권은 본권의 유무와 관계없이 점유 그 자체를 보호하기 위하여 인정되는 권리이므로 원고가 목적물을 점유하였다가 피고에 의하여

침탈당하였다는 사실을 주장·증명하면 족하고, 그 목적물에 대한 점유가 본권에 기한 것이라는 점은 주장·증명할 필요가 없다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 위 인정사실에 의하면 원고가 이 사건 창고 및 이 사건 창고에 사람 및 차량이 통행하는 데에 필요한 그 주변 토지를 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같으나, 나아가 원고가 이 사건 토지 전체를 점유하고 있다가 피고로부터 점유를 침탈당하였다고 인정할 아무런 증거가 없다.

오히려 위 인정사실에 의하면, 피고는 경매절차에서 이 사건 토지의 소유권을 취득하고, 이 사건 토지 중 이 사건 창고 주변 일부를 제외한 나머지 토지에 대하여 적법하게 점유를 개시하였으며, 원고가 이 사건 토지 중 일부에 철제 펜스를 설치하고 피고의 통행을 방해하는 등 피고의 점유를 침탈하려다가 법원으로부터 철제 펜스의 수거 등을 명하는 결정을 받은 것으로 보일 뿐이다.

원고는 이 사건 창고에 관한 법정지상권이 성립하면 이 사건 토지 전체에 관하여 법정지상권이 미치고, 따라서 이 사건 창고에 관한 점유가 당연히 이 사건 토지 전체에 관한 점유가 되는 것을 전제로 하여 이 부분 청구를 하는 것으로 보이나, 설령 원고의 주장과 같이 이 사건 창고에 관하여 법정지상권이 성립한다 하더라도 그 법정지상권은 이 사건 창고에 사람이나 차량이 드나들면서 물건을 싣거나 내리는 데 필요한 범위에 한하여 미치고(그 부분은 현재도 원고가 점유하고 있으므로, 피고에 대하여 반환을 청구할 여지가 없다), 그 면적이 94m²에 불과한 이 사건 창고를 점유하였다고 하여 이 사건 토지 전체(그 면적이 1,500m²에 이른다)를 점유한 것으로 볼 수도 없다.

따라서 원고가 이 사건 토지 전체를 점유하고 있다가 피고로부터 점유를 침탈당하였음을 전제로 하여 이 사건 부동산의 인도를 구하는 이 부분 청구는 이유 없다.

나. 불법행위에 기한 손해배상청구에 대한 판단

앞서 인정한 사실에 의하면, 피고가 이 사건 부동산에 건물 신축 공사를 시작한 2015. 8. 7.부터 현재에 이르기까지 D 직원들과 원고는 이 사건 창고를 본래의 용도대로 사용하였다고 판단된다.

따라서 D 또는 원고가 피고의 방해로 이 사건 창고를 본래의 용도대로 사용할 수 없어서 영업손실을 입었음을 전제로 하는 이 부분 청구 역시 손해액 등에 관하여 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

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

재판장판사조민석

판사오대훈

판사정승화

별지