

서울고등법원 2017. 4. 28 선고 2016나2032849 판결 [점유회수 청구의 소]

재판경과

서울고등법원 2017. 4. 28 선고 2016나2032849 판결

인천지방법원 2016. 5. 24 선고 2015가합57870 판결

전문

원고, 피항소인주식회사 이오건설물류산업

피고, 항소인주식회사 아라단종합개발

변론 종결 2017. 3. 15.

판결 선고 2017. 4. 28.

제1심판결 인천지방법원 2016. 5. 24. 선고 2015가합57870 판결

주문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

1. 청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 베스트정석산업개발 주식회사(2010. 11. 17. 천사나눔 주식회사로 상호가 변경되었으나, 변경 전 상호에 따라 이하 '베스트정석'이라 한다)는 인천 남구 A 외 3필지에 지하 3층, 지상 9층 규모의 'B' 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 2009. 5. 8. 사용승인을 받고, 2009. 5. 20. 소유권보존등기와 동시에 한국자산신탁 명의로 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다. 나. 그 후 피고는 2015. 7. 15. 이 사건 건물 중 별지 목록 기재 각 건물(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 관하여 2015. 5. 13.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 이 사건 상가를 주식회사 무궁화신탁에 신탁하였다. 다. 베스트정석은 이 사건 건물 신축 당시 성산종합건설 주식회사(이하 '성산중건'이라 한다)에 이 사건 건물 신축공사를 도급하였고, 원고는 성산중건으로부터 이 사건 건물 신축공사 중 철근콘크리트공사 부분을 하도급 받아 2008년 7월말 내지 8월초 무렵 지하 부분 공사를 완료하였다. 라. 원고는 베스트정석 및 성산중건을 상대로 인천지방법원 2009가합14582호로 공사대금청구소송을 제기하여 2010. 12. 24. 위 법원으로부터 '성산중건은 원고에게 4억 7,790만 원 및 이에 대한 지연이자를 지급하라'는 내용의 판결을 선고받았고, 위 판결은 2011. 1. 14. 확정되었다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장 요지 원고는 성산중건에 대한 위 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 2009. 5. 4.부터 2015. 7. 29.까지 이 사건 상가를 비롯한 이 사건 건물 전체를 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 그러던 중 피고가 이 사건 상가의 소유권을 취득하고, 2015. 7. 29. 갑자기 용역직원들을 동원하여 원고의 점유를 불법으로 침탈하였다.

2) 피고의 주장 요지 피고는 이 사건 상가를 매수할 즈음에 확인된 유치권자들 전원과 합의하여 이 사건 상가의 점유를 이전받았고, 2015. 5. 21.부터는 위 상가를 배타적으로 점유하기 시작하였다. 그러던 중 원고가 2015. 7. 26. 갑자기 용역직원들을 동원하여 피고의 점유를 불법으로 침탈하였고, 2015. 7. 29. 원고 스스로 점유를 포기하고 이 사건 건물에서 퇴거하였다.

나. 원고가 2015. 7. 29. 당시 이 사건 건물을 점유하였는지 여부

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항 참조), 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 그 물건을 점유하고 있었는지 여부만을 살피면 된다. 여기서 점유라고 함은 물건이 사회 통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하며, 사실상의 지배에 속하는 객관적 관계에 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 참조).

2) 갑 제3, 5, 6, 12, 14호증, 을 제14호증(가지번호가 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 이 법원의 현장검증 결과, 당심 증인 C, D의 각 증언 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 여러 사정에 비추어 보면, 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2015. 7. 29. 무렵 원고는 현수막 등을 게시하고 사무실을 점유하며 주출입문을 통제하는 등의 방법으로 이 사건 건물을 적법하게 점유하고 있었던 것으로 판단된다.

가) 원고를 비롯하여 이 사건 건물에 대해 유치권을 주장하는 사람들은 2009년 무렵 이 사건 건물 외벽에 '본 건물은 유치권 행사 중'이라는 현수막을 게시하고 이 사건 건물 중 일부 사무실을 점유하기 시작하였으며, 유치권행사를 이유로 타인의 출입을 통제하는 경고문을 부착하기도 하였다.

나) 원고는 2011. 1. 12. 한국자산신탁 주식회사를 상대로 인천지방법원 2011가합708호로 유치권확인을 구하는 소를 제기하였다. 위 법원은 원고가 공사대금채권에 기하여 이 사건 건물에 대한

적법한 점유를 개시하여 변론종결일(2011. 10. 14.) 당시까지 점유를 계속하고 있는 사실을 인정하면서도 한국자산신탁이 원고의 점유에 대해 다투지 아니하여 확인의 이익이 없음을 이유로 2011. 10. 28. 소각하 판결을 선고하였고, 위 판결은 2011. 11. 22. 확정되었다.

다) 피고는 이 사건 상가를 매수할 즈음인 2015년 5월 무렵 이 사건 건물의 유치권자들과 대금지급 및 점유이전에 관한 합의를 하면서, 원고와도 협상을 진행하였으나 합의가 이루어지지 않았다.

라) 원고는 2015년 2월 무렵부터 2015. 7. 29.까지 D을 고용하여 이 사건 건물 중 일부 사무실을 점유하도록 하였고, D은 이 사건 건물 중 제105호 사무실에서 상주하였다. 한편, 이 사건 건물 외벽에 게시되었던 현수막은 2015년 5월 무렵 철거되었는데, 그 이후에도 위 사무실의 유리창에는 '본 건물은 유치권 행사 중'이라는 표시가 붙어 있었다.

마) 원고는 2015. 7. 26. 추가 직원들을 고용하여 이 사건 건물을 점유하면서 건물의 출입문을 모두 잠그고, 건물 외벽에 '본 건물은 유치권 행사 중'이라고 기재된 현수막을 다시 설치하였다. 피고는 2015. 7. 27. 이 사건 상가의 수리 공사를 시작하기 위해 이 사건 건물에 진입하려고 하였으나, 원고에 의해 출입이 통제되었다.

3) 한편, 갑 제12호증, 을 제6 내지 12호증의 각 기재, 당심 증인 C, D의 각 일부 증언에 의하면, 피고가 이 사건 상가에 대한 소유권을 취득한 이후에 피고 측 직원들이나 공사업자들이 이 사건 상가의 수리를 준비하기 위해 이 사건 건물에 출입한 적이 있었던 사실이 인정되기는 한다. 그러나 위와 같은 사정만으로는 피고의 주장과 같이 피고가 이 사건 상가를 배타적으로 점유하여 왔다고 보기 어렵고, 을 제1 내지 6호증의 각 기재만으로는 피고의 배타적 점유를 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 오히려 피고 스스로도 2015. 7. 26.부터 2015. 7. 29. 사이에는 원고가 이 사건 상가 전체를 배타적으로 점유하였던 사실을 인정하고 있다.

다. 피고가 원고의 점유를 침탈하였는지 여부

앞서 든 각 증거들과 갑 제7, 11호증의 각 영상, 을 제15호증의 기재, 이 법원의 현장검증 결과 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 피고가 2015. 7. 29. 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 불법적으로 침탈한 사실을 인정할 수 있다.

1) 피고가 건물관리인으로 임명한 C은 2015. 7. 29. 해머를 들고 유리출입문을 깨고서 피고

직원들을 이 사건 건물로 진입시켰다. 이 사건 건물을 점유하던 원고 직원들은 피고 직원들이 건물 내부로 들어오는 것을 막았고 그 과정에서 몸싸움이 발생하기도 하였다.

2) 이후 피고 직원들은 D 등 원고 직원들이 사무실을 잠시 비운 틈을 타 주차장 옆에 있던 뒷문을 쇠사슬로 묶고 D이 이 사건 건물 제105호 사무실로 출입하는 것을 막았다.

3) 원고는 2015. 8. 3. 피고와 C이 불법으로 원고의 이 사건 건물 점유를 침탈하였음을 이유로 피고와 C을 업무방해 및 권리행사방해로 고소하였다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론이 같아 정당하므로 피고의 항소를 기각한다.

재판장판사임성근

판사김구년

판사박효선

별지