서울동부지방법원 2016. 3. 23 선고 2015가단22589 판결 [점유회수청구]

전 문

원고A

피고1. B

2. C

변론 종결2015. 12. 23.

판결 선고2016. 3. 23.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 명도하라.

이 유

1. 원고의 주장

원고와 D은 건축주 E로부터 서울 광진구 F에 있는 G 신축공사를 도급받아 위 공사를 완료하였으나,

공사대금 1,135,804,000원을 지급받지 못하여 2005. 6. 7.부터 별지 목록 기재 부동산(이하 이 사건 부동산이라고 한다)을 포함한 위 G 전체에 대하여 유치권을 행사해 왔다. 그런데 피고 B은 2014. 9. 25.경 이 사건 부동산에 대한 원고의 점유를 불법적으로 침탈하여 이 사건 부동산을 점유하였고, 이에 원고가 2014. 12. 9. 이 사건 부동산에 대한 점유를 회복하였으나, 다시 피고 B이 2014. 12. 10. 이 사건 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈하였으며, 피고 C은 피고 B의 점유보조자 내지 임차인이라고 주장하면서 2014. 12. 10.부터 이 사건 부동산을 불법 점유하고 있다. 따라서, 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 부동산의 점유자인 원고에게 이 사건 부동산을 명도할 의무가 있다.

2. 판단

가. 민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다."고 규정하고 있으므로, 원고가 피고들에 대하여 이 사건 부동산에 대한 점유의 회수를 청구하려면 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 이 사건 부동산을 점유하고 있었다는 사실 및 피고들이 원고의 점유를 침탈하였다는 사실이 주장·입증되어야 할 것이다.

나. 먼저 원고가 피고들로부터 이 사건 부동산에 대한 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2014. 9. 25.경 또는 2014. 12. 10.경 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유하고 있었는지에 관하여 살피건대, 갑 제1 내지 8, 11호증의 각 기재에 의하면 원고와 D은 세온종합건설 주식회사로부터 서울 광진구 F에 있는 G 신축공사를 하도급받아 이를 완료한 공사업자들로, 2005. 6. 4. 위 공사의 실질적인 건축주 H의 보증 하에 원 도급인인 E와의 사이에 E로부터 미지급 공사대금 1,135,804,000원을 직접 지급받고 위 채권을 담보하기 위하여 위 G 16세대 중 이 사건 부동산을 포함한 11세대에 대하여 유치권을 행사하기로 합의한 사실, 원고와 D은 2005. 6. 7.경부터 위 G 건물에 "건축주로부터 공사대금을 받지 못하여 유치권을 행사하고 있다"는 내용의 공고문을 부착하고 위 11세대를 점유하기 시작하였고, 2005. 12.경 E로부터 위 11세대를 임대할 권한을 위임받아 2005. 12. 13. I에게 이 사건 부동산을 임대한 사실, 그 후 원고와 D은 2006. 2. 17. J와의 사이에 이 사건 부동산을 포함한 위 11세대에 관한 관리위탁계약을 체결하고 J에게 이 사건 건물의 관리를 위임하였고, 2007. 2. 14.경 I로부터 다시 이 사건 부동산을 인도받았으며, 2011. 9. 16.부터 2014. 8. 26.까지

주식회사 현대안전공사에게 이 사건 부동산의 경비관리를 위탁하는 방법으로 이 사건 부동산을 점유한 사실, 피고 B은 2014. 5. 25. 원고가 이 사건 부동산에 설치해 둔 무인경비장치와 연결된 현관 전기선을 절단하고 자물쇠를 제거한 후 이 사건 부동산에 침입하고, 2014. 5. 28. 다시 원고가 이 사건 부동산 현관문의 자물쇠를 제거하고 용접공으로 하여금 현관문을 용접하게 한 후 이 사건 부동산에 침입하였다는 범죄사실로 기소되어 벌금 2,000,000원의 유죄 판결을 선고받고 위 판결이 확정된 사실은 각 인정된다.

그러나 한편, 을 제5, 7 내지 10호증의 각 기재에 의하면 피고 B이 2014. 6.경 이 사건 부동산에 다시 침입한 뒤 네오에스네트웍스 주식회사라는 무인경비업체와 용역계약을 체결하여 위 업체로 하여금 이 사건 부동산의 경비업무를 수행하도록 하고, 2014. 10.경부터는 제3자로 하여금 이 사건 부동산에 거주하게 하였으며, 2015. 3.경 K으로부터 이 사건 부동산을 제3자에게 임대할 권한을 인정받은 점, 그 후 피고 B은 2015. 10. 27.경 이 사건 부동산에서 주민등록을 전출하였고 그 무렵 K이 직접 이 사건 부동산을 임대한 점이 인정되는바, 이러한 사정에 비추어 보면 위 인정사실만으로는 원고가 2014. 9. 25.경 또는 2014. 12. 10.경 유치권자로서 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고, 달리 위 점유사실을 인정할 만한 증거가 없다.

다. 따라서, 원고가 2014. 9. 25.경 또는 2014. 12. 10.경 이 사건 부동산을 점유하고 있었음을 전제로 한 원고의 이 사건 청구는 피고들이 이 사건 부동산의 점유를 불법적으로 침탈하였는지 여부에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이상아

별지