

서울중앙지방법원 2017. 11. 24 선고 2017가합513779 판결 [점유회수]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 해안

담당변호사 이병철

피고B 주식회사

소송대리인 법무법인 공존

담당변호사 고아연

변론 종결2017. 10. 27.

판결 선고2017. 11. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 2001. 10. 26. C 주식회사(위 회사는 2006. 11. 28. 파산하였고 파산관재인은 D이다. 이하 파산 전후를 불문하고 'C'이라 한다)와 서울 종로구 E 지상에 주상복합아파트인 'F' 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하는 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관한 공사도급계약을 체결하고, 이 사건 공사에 착공하였다.

나. 원고는 2001. 8. 11.경부터 2001. 11. 7.경까지 C에 합계 20억 5,000만 원을 대여하였다. 다. C과 주식회사 G(이하 'G'이라 한다)은 원고가 이 사건 공사를 시공하던 중인 2002. 8. 13. 이 사건 공사 중 잔여 공사에 관하여 도급금액 57,200,000,000원으로 정하여 도급계약을 체결하였다. 라. 원고는 2002. 8. 23. C으로부터 이 사건 공사의 기성 공사대금 60억 원과 원고의 C에 대한 대여금 상환 명목으로 30억 원을 받고, 위 대여금 지급을 명확히 하기 위하여 약속어음 공정증서를 받기로 합의함과 아울러(이하 '이 사건 합의'라 한다), 이 사건 공사와 관련한 일체의 권리를 포기하기로 하는 내용의 공사포기각서를 C에 작성하여 주었다. 원고는 그 무렵 이 사건 공사현장에서 퇴거하였다. 이 사건 합의서의 주요 내용은 아래와 같다.

합의서

2. 갑(이하 'C')은 을(이하 '원고')에게 H 재개발 신축 공사기성금 육십억 원 중 사십억 원은 2002년 8월 23.일 지급하고, 잔여금 이십억 원은 2002년 8월 31.일까지 현금으로 지급한다.
3. 원고가 공사기성금 60억 원을 수령하고 시공자 변경을 합의하는 조건으로 C은 원고에게 전체공사비 중 지상층 골조공사와 지상 4층 이상의 외벽석공사를 원설계가(직.간접비 포함)의 93.4%로 향후 상기현장의 시공자와 공동으로 공사를 시공토록 한다.
4. C이 원고로부터 차용한 차입금 30억 원은 2003년 2월 24.일(6개월)까지 C은 원고에게 현금으로 지불한다.
5. C은 원고에게 상기 4항 대금지급을 명확히 하기 위해 발행인을 C의 명의로, 수취인을 원고의 명의로 한 만기일자 2003년 2월 24.일자의 약속어음 공증을 통하여 원고에게 제공한다.
- 마. C은 2002. 8. 23.경 원고에게 이 사건 합의에 따른 공사대금 중 40억 원을 지급하고 2002. 9. 3.경 나머지 공사대금 20억 원을 지급하였다. 또한, C은 2002. 8. 23. 원고에게 위 대여금 지급을 담보하기 위하여 액면금 30억 원, 지급기일 2003. 2. 24.로 된 약속어음을 발행, 교부하고, 같은 달

30. 공정증서 작성을 촉탁하여 위 약속어음에 대한 공정증서가 작성되었다.

바. G은 위 도급계약 체결 이후 잔여 공사를 진행하던 중 C으로부터 공사대금을 받지 못하자, 위 공사를 중단하고 미지급 공사대금채권에 기초한 유치권이 있음을 이유로 이 사건 공사현장을 점유해왔다.

사. 피고는 2016. 8. 5. C으로부터 이 사건 공사현장 부지 및 건물 등에 관한 매매계약을 체결하고, 2017. 3. 20.경 G으로부터 위 공사현장 부지 및 건물의 점유를 이전받았다.

[인정 근거] 다툼 없음, 갑 제1 내지 7, 12호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

1) 이 사건 합의 제4항의 '차입금 30억 원'은 편의로 차용금이라고 표기했을 뿐 실제 위 30억 원은 공사필요비 20억 5,000만 원, 공사대금의 지연손해금채권 3억 5,000만 원, 공사완료 전 C의 요구로 공사를 포기함으로써 변제받지 못한 공사이익금 약 6억 원을 합산한 금액이다. 따라서 위 30억 원은 이 사건 건물과 견련성이 있는 채권이다.

2) 원고는 C에 대한 위 채권에 기초하여 2016. 10. 24.부터 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 지하주차장'이라 한다)을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었는데, G이 2016. 11. 7. 폭행, 재물손괴 등 불법적인 수단으로 원고의 이 사건 지하주차장에 대한 점유를 침탈하였다.

3) 따라서 G은 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 지하주차장을 반환할 의무가 있다고 할 것인데, 피고는 G의 위 점유침탈 사실을 알면서 G으로부터 이 사건 지하주차장의 점유를 승계하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 지하주차장을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 원고에게 민법 제204조 제1항에 따른 점유회수청구권이 성립하기 위해서는 침탈 이전 원고의 이 사건 지하주차장에 대한 점유 사실이 인정되어야 한다. 따라서 이하에서는 먼저 원고의 이 사건 지하주차장 점유 여부에 관하여 본다.

2) 살피건대, 물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적

관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다74949 판결 등 참조).

3) 갑 제10, 11호증의 각 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 원고가 2016. 10. 24. G이 점유하고 있던 이 사건 공사현장에 진입하여 이 사건 건물 지하주차장 진입램프 입구 부근에 컨테이너와 현수막을 설치하고 직원을 상주시켜 2016. 11. 7.까지 이 사건 공사현장 일부를 점유한 사실을 인정할 수 있다.

4) 그러나 앞서 든 증거들과 을 제5호증의 각 기재 및 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 보면, 이 사건 지하주차장 진입로를 포함한 이 사건 건물의 모든 출입구는 전부 이 사건 공사현장 전체를 점유해오던 G에 의하여 폐쇄되어 있었던 사실을 인정할 수 있다(이와 관련하여, 원고는 자신이 이 사건 지하주차장을 점유할 당시 이 사건 지하주차장 입구 부분에는 쉽게 부서지는 얇은 합판이 세워져 있었을 뿐이며, 을 제5호증의 영상은 G이 원고의 점유를 침탈한 후 보강한 것이라고 주장하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없고, 원고 주장에 따르더라도 당시 이 사건 지하주차장 입구가 폐쇄되어 있었다는 점에는 변함이 없다).

5) 위 인정 사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음 사정, 즉 이 사건 지하주차장은 원고가 이 사건 공사현장에 진입하기 전부터 G에 의해 폐쇄되어 있었으므로 원고 또한 이 사건 지하주차장 진입이 불가능하였을 것으로 보이는 점, 이 사건 지하주차장은 사용되지 않는 상태인 이상 위 진입램프 입구 부근의 공사현장 일부 점유가 이 사건 지하주차장에 대한 지배와 관련하여 중요한 의미를 가진다고 보기 어려운 점 등에 비추어 보면, 원고가 이 사건 지하주차장을 점유하였다고 보기 어렵다.

6) 원고의 이 사건 지하주차장 점유 사실을 인정하기 어려운 이상, 이를 전제로 하는 피고에 대한 점유회수청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 받아들이지 아니한다.

3. 결론

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

재판장판사김광진

판사윤재필

판사신재호

별지