

수원지방법원 평택지원 2017. 9. 8 선고 2017가단1283 판결 [점유회수 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2017. 7. 21.

판결 선고2017. 9. 8.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 엘지전자 직원들의 부동산 매입

원고를 포함한 엘지전자 주식회사 직원 39명은 공동으로 임야를 구입하여 대지화한 후 도시형생활주택을 건축·분양하여 분양이익을 분배하기로 합의하였다.

위와 같은 합의에 따라 위 39명은 원고를 대표로 선임하여 2009. 10. 22. C와 사이에 평택시 D 일대 임야 11,454m²(이하 '개발대상 임야'라고 한다)를 86억 원에 매수하는 계약을 체결하였다.

나. 토지분할

개발대상 임야에서 2009. 3. 24. 평택시 E 임야 2330m²와 별지 목록 기재 부동산(평택시 F 임야 395m², 이하 '이 사건 부동산'이라 한다)이 분할되었고, 2011. 7. 26. 위 평택시 E 임야 2330m²는 E 임야 1877m²과 G 임야 453m²로 분할되었다.

다. 도급계약의 체결

원고는 2011. 6. 20. 개발대상 임야의 소유자, 허가권자, 지분권자 등 이해관계인의 대표자인 H과 사이에 개발대상 임야의 토목공사 및 도로개설공사에 관하여 착공연월일 2011. 8. 1., 준공예정연월일 2015. 7. 30., 공사금액 15억 3,800만원으로 정하여 공사도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다.

라. 관련 경매사건 경과

- 1) I는 2011. 12. 27. 평택시 E 임야 1877m²과 이 사건 부동산 중 1/4 지분에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 구룡포수산업협동조합은 2014. 7. 16. 평택시 E 임야 1877m²과 이 사건 부동산 중 2/4 지분에 관하여 이 법원 J로 임의경매개시결정을 받았다(이하 '이 사건 경매절차'라 한다).
- 3) 원고와 소외 K(이하 '원고 등'이라 한다)은 2014. 10.경 개발대상 임야 중 건축이 끝나지 않은 토지에 차단막을 설치하고, '본 토지는 공사현장이므로 무단 출입할 경우 고발조치함'이라고 쓰인 현수막을 설치하였다.
- 4) 이 사건 경매절차에서 작성된 물건내역에는 원고 등이 설치한 아래 표 기재 컨테이너 등이 제시외 물건으로 기재되어 있다.
 1. (용도)휴게실(구조)컨테이너(면적)18m²
 2. (용도)창고(구조)컨테이너(면적)18m²

3. (용도)휴게실(구조)컨테이너(면적)21m²

4. (용도)부엌 및 보일러실(구조)판넬조(면적)9m²

5. (용도)창고(구조)컨테이너(면적)18m²

6. (용도)가추(구조)강파이프조(면적)30m²

7. (용도)창고(구조)목조및파이프조(면적)15m²

8. (용도)이동식화장실(구조)판넬(면적)1m²

5) 이 사건 경매절차에서 작성된 부동산현황보고서에는, '점유관계는 미상이고 그 지상에 제시외 물건이 설치되어 있으며 건자재가 쌓여 있으나 점유자를 만나지 못하여 조사가 불가능하다.'라는 취지로 기재되어 있다.

6) 소외 L 등은 2015. 3. 19. 이 사건 경매절차에서 평택시 E 임야 1877m²를 경락받았다.

7) 원고 등은 2015. 4. 14. 이 사건 경매절차에서 유치권자로 신고하였다.

8) 피고는 2015. 9. 21. 이 사건 경매절차에서 이 사건 부동산 중 2/4 지분을 경락받았다.

9) L 등은 2015. 8. 11. 원고 등을 상대로 평택시 E 임야 1877m²에 관하여 이 법원 M로 부동산인도명령을 신청하였으나, 위 신청은 2015. 11. 3. 기각되었다. L 등은 2015. 11. 16. 위 기각결정에 불복하여 항고하였다가 2016. 1. 11. 신청을 취하하였다.

마. 토지분할

평택시 E 임야 1877m²는 2015. 8. 11. E 임야 821m², N 임야 1,052m², O 임야 4m²로 분할되었다.

바. 관련 민사사건 경과

원고 등은 L 등을 상대로 위 평택시 E 임야 821m²에 관하여 유치권확인 등 소를 제기하였고, 이 법원은 2016. 8. 24. 'L 등은 원고 등에게 평택시 E 임야 821m²를 인도하라.'는 내용의 판결을 선고하였다(2015가합2364).

사. 관련 형사사건 경과

원고는 소외 P, Q이 2016. 5.경 원고가 이 사건 부동산에 설치한 컨테이너 등을 임의로 반출하였다는 점에 대하여 고소하였고, 이 법원은 2017. 5. 19. 위 P, Q에 대하여 업무방해죄로 벌금 500만 원의

약식명령을 발부하였으며, 이에 대하여 P, Q이 불복하여 정식재판을 청구하였다(2017고정345).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 16호증의 기재 또는 영상(가지번호 포함), 이 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 관련 법리

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 없고(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 참조), 점유라 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 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 2013. 10. 24. 선고 2011다44788 판결 등 참조).

나. 판단

1) 위 인정사실에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 및 사정들을 위와 같은 법리에 비추어 보면, 원고 등은 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 봄이 타당하다.

가) 원고 등은 이 사건 도급계약에 따라 이 사건 부동산이 포함된 개발대상 임야에 관하여 대지화 작업을 진행하였고, 아직 공사대금 정산이 끝나지 아니하였다.

나) 이 사건 경매절차가 시작될 무렵부터 피고가 이 사건 부동산에 관하여 소유권을 취득한 이후에도 원고 등이 설치한 컨테이너 등이 평택시 E 임야 1877m²과 이 사건 부동산에 존재하였다. 위 컨테이너 등의 면적 합계는 130㎡에 달하고, 평택시 E 임야 1877m²과 이 사건 부동산에 전체적으로 배치되어 있었다. 컨테이너 중 일부 동에는 시건 장치가 되어 있고, 내부에는 에어컨, 사무실 집기 등이 설치되어 있다.

다) 원고 등은 2014. 10.경부터 앞에서 살펴본 현수막을 설치하는 등 타인의 출입을 통제하였다.

라) 점유라 함은 앞에서 살펴본 바와 같이 물리적, 현실적 지배가 아닌 관념상 지배로 족하므로,

집행관이 평택시 E 임야 1877m²과 이 사건 부동산에 현장조사를 임할 당시 점유하고 있는 사람이 없다는 사정만으로 원고 등이 평택시 E 임야 1877m²과 이 사건 부동산을 점유하고 있지 않았다고 할 수 없다. 오히려 위 보고서에 '점유자를 만나지 못하여 조사가 불가능하다'는 취지로 기재된 사정에 비추어 이 사건 부동산 현장에 임하는 경우 컨테이너 설치 등으로 '누군가가 점유하고 있을 가능성'을 객관적으로 인식할 수 있는 상태에 있었다고 봄이 타당하다.

마) L 등은 2015. 8.경 원고 등을 상대로 평택시 E 임야 1877m²에 관하여 부동산인도명령을 신청하였다.

바) L 등은 2015. 12. 1. 및 2015. 12. 30.부터 2015. 12. 31.까지 사이에 원고 등이 평택시 E 임야 821m²과 이 사건 부동산에 설치한 컨테이너 등과 폐자재 등을 제거하거나 이 사건 부동산으로 옮겨두었다.

2) 그리고 피고가 2016. 5.경 Q에게, Q이 원고가 이 사건 부동산에 설치한 컨테이너 등을 이전하는데 동의하였고, 이에 따라 Q이 2016. 5. 18.부터 5. 30.경까지 사이에 이 사건 부동산의 외곽에 펜스를 설치한 후 용역 인부들을 고용하여 원고의 출입을 제지하고, 원고가 이 사건 부동산에 설치한 컨테이너들을 다른 곳으로 이동시킨 후 이 사건 변론종결일 현재까지 이 사건 부동산을 점유하고 있는 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 피고가 원고의 점유를 침탈하였다고 봄이 타당하다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사정도성

별지