

청주지방법원 2016. 6. 30 선고 2014가단24266 판결 [점유회수]

전 문

원고주식회사 제이에스건설

피고1. A

2. B

변론 종결2016. 5. 26.

판결 선고2016. 6. 30.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물 등의 공사와 관련하여 위 건물의 소유자이던 소외 C에 대하여 미지급 공사대금채권이 존재하여 2012. 3.경부터 위 건물에 유치권 행사 여부를 알리는 내용의 현수막을 걸고 현관에 잠금장치를 하는 등으로 위 건물에 관하여 유치권을 행사해 왔다. 그런데 피고들은 피고 A이 청주지방법원 D 부동산강제경매 사건에서 위 건물을 경락받은 2014. 10. 16.경 위 건물에 침입하여 잠금장치를 철거하는 등 무단으로 원고의 점유를 침탈하였는바, 그에 따라 민법 제204조 제1항에 따라 피고들에 대하여 위 건물의 인도를 구한다.

나. 판단

1) 살피건대, 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유란 물건이 사회통념상 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니고 물건과 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 19996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 대법원 20112. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

2) 돌이켜 이 사건에서 원고가 점유침탈을 당하였다고 주장하는 2014. 10. 16.경 이 사건 건물을 점유하고 있었는지 여부에 관하여 살피건대, 원고 제출의 모든 증거들을 종합하더라도 원고가 위 2014. 10. 16.경 당시 객관적으로 위 건물에 관하여 유치권을 행사하고 있다는 점을 알 수 있을 정도의 현수막을 설치해 놓았다거나, 현관에 대한 잠금장치 설치 또는 그 직원 등을 통한 관리 등의 방법으로 위 건물에 대한 출입 통제 등을 실시하고 있었다거나, 점유보조자를 통하는 등으로 위 건물을 직·간접적으로 점유하고 있었다는 점을 인정하기에 부족하다. 이와 관련하여 원고는 2014. 8. 14.경 이 사건 건물에 유치권 행사 여부를 알리는 현수막이 설치되어 있었고 위 건물에 자물쇠 등의 잠금장치도 설치되어 있었다고 주장하고, 갑 8호증 내지 10호증(각 가지번호 포함)의 각 영상에 의하면 위 주장사실은 인정되나, 그렇더라도 그로부터 2달 이후인 2014. 10. 16.경까지 위 현수막과 잠금장치가 그대로 존속하여 원고가 위 건물을 점유하고 있었다고 단정하기는 어렵다. 오히려 을

3호증 내지 6호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 영상과 증인 E의 증언, 이 법원의 괴산경찰서 F지구대에 대한 사실조회결과에 의하면, ㉠ 피고 B이 2014. 10. 16.경 이 사건 건물에 들어갈 당시 유치권 행사 중임을 알리는 현수막은 끈이 떨어지는 등으로 이미 훼손되어 있었고, 위 건물의 현관 출입문에 잠금장치가 설치되어 있지도 않고 사람이 그 출입을 통제하지도 아니하여 위 건물에 출입하는데 특별한 장애가 없었으며, 위 건물의 내부 및 외부에 건설폐기물 등이 많이 쌓여있는 등으로 그 관리도 되어 있지 아니한 사실, ㉡ 피고 B은 2014. 10. 16.경 이 사건 건물에 들어간 후 E 등을 통하여 출입문에 잠금장치를 설치하고 건설폐기물 등을 치우며 각종 공사도 실시하였는데, 그로부터 10일이 도과한 2014. 10. 27.경에야 비로소 성명불상의 여자 1명과 남자 2명이 나타나서 위 건물에 관하여 유치권자라고 주장하면서 공사를 중지할 것을 요청한 사실이 인정되는바, 위 인정사실 등을 종합하면, 원고가 2014. 10. 16.경 이 사건 건물을 점유하고 있었다거나, 피고들이 원고의 점유를 침탈하였다고 인정하기는 어렵다고 할 것이다. 가사 원고 주장과 같이 정상적으로 설치되어 있던 현수막과 잠금장치가 손괴되었다고 하더라도 원고 제출의 모든 증거들을 종합하더라도 위와 같은 손괴가 누구에 의하여 언제 있었는지 여부를 알 수 없는 이상, 피고들이 원고의 점유를 침탈하였다고 인정하기는 어렵다고 할 것이다.

3) 따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

2. 결론

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

판사남동희

별지