

대전지방법원 2024. 1. 9 선고 2021가단129968 판결 [건물명도 등]

전 문

원 고 1. A

2. B

원고들 소송대리인 변호사 이창직

피 고 1. C

2. D

피고들 소송대리인 변호사 여운철

변 론 종 결 2023. 12. 12.

판 결 선 고 2024. 1. 9.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 피고 C은 원고 A에게 별지 목록 제1항 기재 건물을, 피고 D은 원고 B에게 별지 목록 제2항 기재

건물을 각 인도하라.

2. 피고 C은 원고 A에게 13,676,633원, 피고 D은 원고 B에게 10,266,848원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 청구취지 및 청구원인 변경신청서 최종 송달일 다음 날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

3. 피고 C은 원고 A에게 2022. 6. 1.부터 별지 목록 제1항 기재 건물 인도완료일까지 월 479,996원의 비율로 계산한 돈을 지급하고, 피고 D은 원고 B에게 2022. 6. 1.부터 별지 목록 제2항 기재 건물 인도완료일까지 월 468,430원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고 A는 2016. 6. 23. 별지 목록 제1항 기재 건물(이하 ‘이 사건 제1건물’이라 한다) 소유권을 취득했고, 원고 B은 2008. 6. 26. 별지 목록 제2항 기재 건물(이하 ‘이 사건 제2건물’이라 한다) 소유권을 취득했다.

나. 피고 C은 2019. 11. 7.부터 2023. 8. 16.경까지 이 사건 제1건물을 점유했고, 피고 D은 2020. 7. 7.부터 이 사건 변론종결일 무렵 까지 이 사건 제2건물을 점유하고 있다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 요지

가. 원고들

1) 소유권에 기한 부동산 인도청구

피고들은 아무런 법률상 원인 없이 무단으로 이 사건 제1, 2건물을 각각 점유하고 있다. 따라서 피고 C은 원고 A에게 이 사건 제1건물을, 피고 D은 원고 B에게 이 사건 제2건물을 각 인도할 의무가 있다.

2) 부당이득반환청구

피고들은 법률상 원인 없이 이 사건 제1, 2건물을 점유하여 임료 상당의 부당이득을 얻었으므로, 이를 원고들에게 반환해야 한다. 피고 C은 원고 A에게 2019. 11. 7.부터 2022. 5. 31.까지의 임료 합계 13,676,633원 및 그 지연손해금을 지급해야 하고, 2022. 6. 1.부터 이 사건 제1건물 인도완료일까지 월 479,996원의 비율로 계산한 돈을 지급해야 한다. 피고 D은 원고 B에게 2020. 7. 7.부터 2022. 5. 31.까지의 임료 합계 10,266,848원 및 그 지연손해금을 지급해야 하고, 2022. 6. 1.부터 이 사건 제2건물 인도완료일까지 월 468,430원의 비율로 계산한 돈을 지급해야 한다.

나. 피고들

피고들은 주식회사 E(이하 ‘E’라 한다)의 점유보조자로서 E를 위해 적법하게 유치권을 행사했을 뿐, 독립적인 점유자가 아니다.

3. 청구원인에 관한 판단

가. 부동산 인도청구 부분

소유권에 기한 부동산 인도청구를 하기 위해서는 원고들이 부동산 소유자인 사실, 피고들이 그 부동산의 점유자인 사실이 인정되어야 한다. 앞서 본 것처럼 원고들이 부동산 소유자인 사실은 증거에 의해 인정된다. 피고들이 부동산 점유자인지와 관련해, 자신들은 점유보조자에 불과하다고 주장하므로 이에 관해 살펴본다.

점유보조자는 가사상, 영업상 기타 유사한 관계에 의하여 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하는 사람으로서(민법 제195조), 타인의 지시를 받지 아니하고 물건을 사실상 지배하는 점유자(민법 제192조)와 구별된다. 그리고 점유보조자가 타인의 지시를 받아 물건에 대한 사실상의 지배를 하고 있는 경우, 그 타인만을 점유자로 본다(민법 제195조). 여기서 점유보조자에 관한 ‘기타 유사한 관계’는 타인의 지시를 받고 이에 따라야 할 관계로서 사회관념상 점유를 보조한다고 인정되는 경우를 말한다(대법원 2017. 2. 8.자 2015마2025 결정 등 참조).

을 제1, 2, 4, 5, 7 내지 9호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음 사정들을

종합할 때, 피고들은 E의 점유보조자라고 판단되고, 원고들이 제출한 증거만으로는 피고들이 점유보조자가 아니라 독립적인 점유자에 해당한다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 피고들은 이 사건 제1, 2건물의 점유자로 볼 수 없다(민법 제195조에 따라 E가 점유자이다). 피고들이 점유자임을 전제로 하는 원고들의 이 부분 청구는 받아들일 수 없다.

① 주식회사 F은 이 사건 제1, 2건물이 있는 ‘G 주상복합 아파트’ 신축공사와 관련해, 주식회사 H 및 주식회사 I에 대하여 공사대금채권을 가지고 있었다. 주식회사 F은 2016. 1. 19. E에 위 공사대금채권 및 당시 위 아파트에 대하여 행사하고 있던 유치권을 모두 양도하는 내용의 유치권부 공사대금채권 및 유치권 양도양수계약을 체결했다. 그 무렵 위 채권양도사실이 주식회사 H 및 주식회사 I에 통지되었다.

② 이 사건 제1건물 및 제2건물 현관문에 ‘E가 점유, 유치하는 건물입니다’라는 유치권 공고문이 붙어 있고, 그 하단에 ‘문의: E, 전화번호: (전화번호 1 생략)’이라고 기재되어 있다.

③ 피고 C은 2019. 11. 7. E의 사내이사로 중임되었고 같은 날 이 사건 제1건물에 입주했다. 피고 C은 E 소속 직원으로, 그 지시를 받고 따라야 하는 관계였다.

④ 피고 D과 E는 2021. 1.경 ‘E는 유치권자이고 피고 D은 E의 점유보조자로서 이 사건 제2건물을 사용·관리한다. 피고 D은 이 사건 제2건물이 유치권행사 대상임을 인지하며 E의 점유보조자로서 그 지휘, 감독 하에 점유를 계속한다’는 등의 내용이 기재된 점유보조자 확인서를 작성해 서명·날인했다. 위 문서는 점유보조 계약서로 평가할 수 있고, 피고 D은 E의 점유보조자로서 그 지시를 받아 이 사건 제2건물을 지배한다고 봄이 타당하다.

나. 부당이득반환청구 부분

원고들은 피고들이 이 사건 제1, 2건물의 점유자임을 전제로 임료 상당의 부당이득반환을 구하고 있는데, 앞서 본 것처럼 피고들은 E의 점유보조자에 불과할 뿐 점유자가 아니다. 피고들을 상대로 한 원고들의 이 부분 청구 역시 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 받아들일 수 없다.

4. 결론

원고들의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 김동욱

별지