

광주지방법원 순천지원 2014. 8. 21 선고 2014가합1226 판결 [점유회수]

재판경과

대법원 2016. 1. 28 선고 2015다47303 판결

광주고등법원 2015. 7. 3 선고 2014나3626 판결

광주지방법원 순천지원 2014. 8. 21 선고 2014가합1226 판결

전문

원고A 채권단협의회

피고주식회사 동원산업

변론 종결 2014. 7. 22.

판결 선고 2014. 8. 21.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 원고의 주장

가. 소외 주식회사 B(이하 '소외 회사'라 한다)이 시행하는 별지 기재 건물(이하 '이 사건 호텔'이라 한다) 신축공사에 참여하였다가 공사대금 채권(이하 '이 사건 공사대금 채권'이라 한다)을 지급받지 못한 채권자들이 그 채권 회수 등을 목적으로 2012. 1. 18.경 원고 협의회를 설립하였다.

나. 원고는 2012. 2. 2.부터 이 사건 공사대금 채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 호텔 전체를 점유하며, 유치권을 행사하여 왔다.

다. 그런데 2013. 11. 11. 이 법원 C 부동산임의경매절차에서 이 사건 호텔을 경락받은 피고가 2014. 3. 26.경 위법한 부동산인도명령(이 법원 D)에 터 잡아 강제집행을 신청하여 원고 구성원들이 이 사건 호텔에서 강제로 몰아내고, 출입문을 봉쇄하는 등의 방법으로 원고의 점유를 침탈하였다(이하 '이 사건 강제집행'이라 한다).

라. 따라서 피고는 이 사건 호텔에 대한 점유 회수를 구하는 원고에게 이를 인도할 의무가 있다.

2. 판단

이 사건 강제집행이 위법한지 여부를 살피기에 앞서, 원고가 이 사건 강제집행 당시 이 사건 호텔을 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

가. 점유라 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부를 심리하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 2003. 7. 25. 선고 2002다34543 판결 등 참조). 한편 위 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되나, 간접점유를 인정하기 위해서는

간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 참조).

나. 이 사건에서, 원고는 2012. 2. 2.부터 이 사건 강제집행 당시까지 계속하여 이 사건 호텔 전체를 점유하여 왔다고 주장하면서 그에 관한 증거로 갑 제49호증('호텔운영권에 관한 양도, 양수 계약서'), 갑 제51호증의 1 내지 59(각 사진), 갑 제55호증의 1 내지 8(각 사진) 및 원고의 대표자인 회장 E에 대한 당사자본인신문 결과 등을 제시하고 있다.

그러나 아래에서 살피는 바와 같이 원고가 내세우는 위 증거들만으로는 원고가 이 사건 강제집행 당시 이 사건 호텔 전체를 점유하고 있었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 원고가 소외 회사로부터 '호텔운영권에 관한 양도, 양수 계약서'를 작성·교부 받았다고 하여 원고의 이 사건 호텔에 대한 사실상의 점유까지 곧바로 인정할 수 있는 것은 아니다.

② 갑 제51호증의 각 사진들에 의하면, 원고가 이 사건 호텔 도처에 '유치권 행사 중'이라는 현수막을 걸고, 이 사건 호텔 내부에 사무실을 두고 있었던 사실은 인정되나, 위 사진들은 모두 그 촬영 일시가 불분명하고, 위와 같은 현수막이 걸려 있었다는 점만 가지고 원고가 '이 사건 강제집행 당시에' 이 사건 호텔 전체를 점유하였다는 점을 인정하기에는 부족하다.

③ 갑 제55호증의 각 사진들에 의하면, 원고 채권단의 구성원 중 일부가 이 사건 강제집행 당시 이 사건 호텔 밖에서 강제집행 인부들에 의하여 제압당하고, 그 진입을 저지당하여 호텔 앞에 일렬로 앉아 있었던 사실이 인정될 뿐이다.

④ 원고의 대표자 E은 2014. 7. 22. 이 사건 당사자 본인신문 당시 '원고 채권단은 소외 회사가 임대한 2층 미용실, 6, 7층 사우나실을 포함하여 임차인이 영업을 하고 있는 공간(=2층 예약실, 미용실, 3, 4, 5층의 연회장, 6층의 사우나실, 7층의 스포츠센터, 9~16층의 객실, 17층의 스카이라운지, 18층의 객실 3곳, 지하 3층의 룸싸롱)의 영업을 방해하지 않으면서 호텔의 나머지 전체 공간에 대한 점유 및 관리권을 행사하여 왔다'고 진술하였는바, 위 당사자본인신문 결과에 의하더라도 원고가 이 사건 호텔 전체를 점유하였던 것은 아니었음을 알 수 있다.

⑤ 원고가 임대차계약 등 점유매개관계를 통하여 이 사건 호텔을 간접점유하고 있었는지에 관하여, 원고 대표자 E은 위 당사자본인신문에서 '2012. 8. 27. 1층 커피숍 부분에 관하여 원고 채권단이 F과

임대차계약을 체결하여 F, G을 통해 간접점유를 하고 있었다'고 진술하였으나, 을 제17호증의 1(제소전화해신청기록)에 기재에 의하면, 소외 회사가 1층에 관하여 G, F과 사이에 임대차 계약을 체결하였다고 주장하면서 제소전화해 신청을 하였던 사실이 인정되는 등 위 E의 진술을 믿기 어렵다. 또한 나머지 부분에 관한 임대차계약이 소외 회사와 사이에 이루어진 점은 원고도 특별히 다투지 아니한다. 한편 지하 3층 임차인 H의 경우 원고 채권단의 구성원이기는 하나, 아래 다. (3)항의 <임대차 내역>표에서 보는 바와 같이 소외 회사와 사이에 임대차계약을 체결하고 지하 3층을 점유하게 된 것으로 보일 뿐, H이 이 사건 공사대금 채권 보전을 위하여 지하 3층을 임차하였다고 볼 증거가 없으므로, H이 원고를 대신하여 이 사건 공사대금 채권 보전을 위하여 지하 3층을 점유하였다거나, 원고가 H을 통해 지하 3층을 간접점유 하였다고 인정하기 어렵다.

다. 오히려 을 제2, 3, 7 내지 19호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 원고 대표자에 대한 당사자본인신문 결과 중 일부 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 강제집행 당시 소외 회사로부터 각 해당 부분을 임차한 임차인들이 이 사건 호텔을 직접점유하고 있었고, 소외 회사가 각 임대차 관계를 통하여 이 사건 호텔을 간접점유하고 있었던 것으로 볼 여지가 크다.

(1) 이 법원 집행관 I은 2012. 6. 29. 이 법원 C 부동산 임의경매절차와 관련하여 이 사건 호텔의 현황 조사를 하였는데, 당시 지하 3층 룸살롱 H, J, 1층 K, G, 2층 L 식당 G, 2층 미용실 M{부동산현황조사보고서(을제7호증)에는 'N'로 기재되어 있으나, 이는 M의 오키로 보인다}, 6층 사우나 주○ 대표자 P, 6층 사우나 세신 Q이 각각 해당 점포를 임차하여 점유하고 있음이 확인되었을 뿐, 원고의 점유는 확인되지 않았다.

(2) 원고는 2012. 7. 31. 6층 사우나 임차인인 (주)O을 상대로 '이 사건 호텔을 원고에게 위탁하여 이 사건 호텔에 관한 임대권한이 없는 소외 회사와 사이에 2012. 4.경 6층에 관하여 임대차계약을 체결하고, 불법 점유하고 있다'고 주장하면서 점유이전금지가처분 신청을 하여 2012. 8. 9. 이 법원 2012카합330호로 가처분 결정을 받기는 하였으나, 이후 신청한 건물명도단행가처분 사건(이 법원 2012카합387호)에서 기각 결정받아 6층 부분의 점유를 이전받지는 못하였다. 이후 2012. 12. 6. 이 사건 호텔의 3 내지 5층 임차인인 R, S 및 9 내지 16층 임차인 (주)T를 상대로

부동산점유이전금지가처분을 신청하여 각 가처분 결정을 받았으나, 원고는 위 R, S, (주)T를 상대로 건물명도단행가처분을 신청하지는 아니하였다.

(3) 2012. 10. 25. 소외 회사에 대한 파산선고결정(광주지방법원 2012하합10호)에 따라 선임된 파산관재인 U는 2012. 10. 25.부터 2013. 1.까지의 기간 동안 아래 <임대차 내역>표와 같이 소외 주T 등이 이 사건 호텔을 임차하여 영업하면서 점유하고 있는 것으로 확인하였을 뿐, 원고의 점유는 확인하지 못하였다.

V/ HJ	지하 3층	룸살롱	43,000,000	2,500,000	2012. 3. 1.~ 2017. 5. 31.	
K/ G F	1층	커피숍	40,000,000	순수익의 50%	2012. 4. 10.~ 2015. 4. 9.	공사비로 보증금 대체
W/ M	2층	미장원	100,000,000	2,000,000	2011. 9. 1.~ 2013. 8. 31.	
V/ G	2층	식당	100,000,000	순수익의 50%	2012. 4. 10.~ 2017. 4. 9.	인테리어 비용을 보증금으로 인정
X/ RS	3, 4, 5층	예식장 컨벤션홀	348,375,473	순이익 발생 시 임금 지급	2012. 8. 31.~ 2015. 8. 29.	체불 임금으로 보증금 대체
Y/ Z	6층	마사지	50,000,000	1,000,000	2012. 10. 11.~ 2013. 10. 10.	
AA/ Q	6층	사우나	30,000,000	0	2011. 6. 14.~ 2013. 6. 13.	사우나 청소로 보증금 대체
AB	6층	미용실	50,000,000	1,000,000	2012. 10. 11.~ 2013. 10. 9.	
주)T/ AC, AD	9~16층	호텔객실	7,000,000,000	0	2012. 9. 26.~ 2015. 9. 25.	임차인이 소외 회사에 대해 가지는 대여금 채권과 보증금 상계
AE/ R	17층	호텔객실	614,000,000	0	2012. 8. 20.~ 2015. 8. 19.	공사비 채권 5억 3,900만 원, 서울보증보험 보증금 7,500만 원으로 보증금 대체

(4) 이 법원 집행관 AF은 2014. 3. 26. 이 사건 강제집행을 하면서 M로부터 2층 미용실 부분을, S으로부터 3 내지 5층 부분을 각 자진인도 받았다.

라. 결국 이 사건 강제집행 당시 원고가 이 사건 호텔을 점유하고 있었음을 전제로 한 원고의

점유회수에 관한 주장은 부동산 인도명령의 위법 여부 등 나머지 쟁점에 관하여 살필 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없으므로 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사유영근

판사강선아

판사정현우

별지