

대구지방법원 김천지원 2024. 12. 6 선고 2023가합15854 판결 [점유회수]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 변호사 김성엽

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

변론 종결2024. 11. 22.

판결 선고2024. 12. 6.

주 문

- 피고들은 공동하여 원고에게 김천시 D 공장용지 31,890.7m²를 인도하라.
- 소송비용은 피고들이 부담한다.
- 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라고 한다)는 김천시 D 토지(이하 '이 사건 토지'라고 한다)의 소유자이다.

나. 원고는 2022. 1. 20. 피고 B와 사이에, 이 사건 토지 지상 피고의 김천공장 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)에 관하여 공사기간을 2022. 1. 21.부터 2022. 8. 31.까지, 공사대금을 4,350,000,000원(부가가치세 별도)으로 각 정하여 공사도급계약을 체결하였다(이하 '이 사건 도급계약'이라고 한다).

다. 원고는 그 무렵부터 이 사건 공사를 진행하였으나, 2022. 3.경 공사를 중단하면서, 2022. 3. 23. 피고에게 이 사건 공사가 중단되었을 때까지의 기성고에 따른 공사대금으로 1,287,200,000원(부가가치세 별도)을 청구하였고, 2022. 4. 26.에는 피고에게 911,837,572원(부가가치세 별도)을 청구하였다.

라. 피고는 2022. 5. 4. 원고에게 이 사건 도급계약을 해지한다는 내용이 기재된 내용증명을 발송하였고, 이는 그 무렵 원고에게 도달하였으며, 원고도 2022. 5. 9. 피고에게 이 사건 도급계약이 해지된 것에 이견이 없다는 내용이 기재된 내용증명을 발송하였고, 이는 그 무렵 피고에게 도달하였다.

마. 피고 B는 2022. 4. 25. 주식회사 E와 사이에 이 사건 토지 지상 피고의 김천공장 신축공사에 관하여 공사기간을 2022. 5. 10.부터 2022. 10. 30.까지, 공사대금을 4,350,000,000원(부가가치세 별도)으로 각 정하여 공사도급계약을 체결하였고, 2022. 10. 10.에는 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'라고 한다)와 사이에 피고의 김천공장 신축공사 중 토목구조물공사 및 사토반입공사에 관하여 공사기간을 2022. 10. 20.(예정)부터 2023. 10. 20.(예정, 단 상호 협의 하에 1년 연장할 수 있음)까지 공사대금을 2,200,000,000원으로 정하여 공사도급계약을 체결하였다.

바. 원고는 이 사건 토지에 관하여 가압류를 신청하여 2022. 5. 13. 미지급 공사대금 채권액 1,002,980,000원을 청구금액으로 한 가압류 결정을 받았고(대구지방법원 김천지원 2022카단96), 같은 날 가압류등기가 마쳐졌다.

사. 이 사건 토지의 1순위 근저당권자인 주식회사 F은 2023. 4. 28. 이 사건 토지에 관하여

대구지방법원 김천지원 G로 임의경매개시결정을 받았고, 같은 날 그 기입등기가 마쳐졌다(이하 '이 사건 경매절차'라고 한다). 이 사건 토지의 2순위 근저당권자인 주식회사 H은 2023. 5. 1. 이 사건 토지에 관하여 대구지방법원 김천지원 I로 임의경매개시결정을 받았고, 2023. 5. 2. 그 기입등기가 마쳐졌다(이 사건 경매절차와 중복). 현재 이 사건 경매절차가 진행 중이다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 을 제1 내지 6호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장 요지

원고는 이 사건 토지에 관하여 발생한 공사대금 채권에 근거하여 유치권을 행사하며 이 사건 토지를 적법하게 점유하여 왔는데, 피고들이 2023. 5. 16. 원고의 이 사건 토지에 관한 점유를 침탈하였다. 따라서 피고들은 공동하여 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

3. 피고 C에 대한 청구에 관한 판단

공시송달에 의한 판결(민사소송법 제208조 제3항 제3호)

4. 피고 B에 대한 청구에 관한 판단

가. 본안 전 항변에 관한 판단

1) 피고 B는, 피고 B가 원고로부터 2022. 4.경 이 사건 토지에 대한 점유를 이전받았음을 전제로, 이 사건 소는 2022. 4.경으로부터 1년의 제척기간(민법 제204조 제1항, 제3항)이 도과한 이후인 2023. 12. 6. 제기되었으므로 부적법하다고 주장한다.

2) 살피건대, 아래 '본안에 관한 판단' 부분에서 보는 바와 같이 피고들이 원고의 점유를 침탈한 것은 2023. 5. 16.이며, 원고가 2023. 5. 16.로부터 1년 이내에 이 사건 소를 제기한 사실이 역수상 명백하다. 따라서 점유이전일이 2022. 4.경임을 전제로 하는 피고 B의 위 본안 전 항변은 이유 없다.

나. 본안에 관한 판단

1) 관련 법리 점유라고 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 하는 것이며, 점유회수의 소에

있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 대법원 2020. 5. 14. 선고 2018다266105 판결 등 참조). 그리고 민법 제204조 제1항에서 규정한 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

2) 구체적 판단 이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 기초 사실과 앞서 든 증거들과 갑 제6 내지 13호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들에 비추어 보면, 이 사건 토지는 2023. 5. 16.경 사회관념상 원고의 사실적 지배에 속하여 원고가 이를 점유하고 있었고, 피고 B는 그 무렵 원고의 의사에 의하지 아니하고 이 사건 토지에 관한 원고의 사실적 지배를 빼앗았다고 봄이 타당하다. 따라서 피고 B는 이 사건 토지에 관한 원고의 점유를 침탈하였다고 할 것이므로, 피고 B는 피고 C와 공동하여 원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

가) 피고 B는 현재 이 사건 토지를 점유하고 있는 사실을 자인하고 있다.

나) 원고는 이 사건 공사를 중단할 무렵인 2022. 4.경부터 J과 사이에 이 사건 토지에 관한 경비용역계약을 체결하였다.

다) 피고 B가 2022. 5. 4. 원고에게 보낸 내용증명에 "수신인은 발신인과 협의과정에서 수신인이 임의로 공사현장에 '유치권 행사중'이라는 풋말을 설치하여 발신인의 기업이미지를 훼손하였습니다."라고 기재되어 있어, 2022. 5.경에는 원고가 이 사건 토지를 점유하고 있었던 것으로 보인다.

라) 2023. 3.경 카카오맵 로드뷰 사진(갑 제12호증) 영상에 의하면 이 사건 토지에는 원고가 작성한 '유치권 행사중' 현수막이 설치되어 있다.

마) 원고는 이 사건 경매절차가 진행 중이던 2023. 5. 15. 집행법원에 '이 사건 토지에 관하여 1,002,980,000원의 공사대금 채권을 피보전채권으로 하여 유치권을 행사하고 있다'는 취지의 유치권 권리신고를 하였다.

바) 이 사건 경매절차에서 집행관은 2023. 5. 8. 및 2023. 5. 15. 이 사건 토지에 현황조사를 하였고,

집행관은 이 사건 토지의 현황에 대하여 "사진과 같이 유치권자 소유의 컨테이너(사무실 2개, 창고 1개)와 이동식 화장실이 소재하고, 유치권을 주장하는 현수막이 걸려있다"고 보고하였다.

사) 원고가 위 2022. 5. 4.경부터 2023. 5. 15.경까지의 기간 동안 이 사건 토지에 관한 점유를 명시적으로 중단하거나 포기하였다고 볼만한 증거가 없고, 이 사건 토지에 관한 점유를 중단하거나 포기해야 할 만한 특별한 사정이 있었다고도 보기 어렵다.

아) 피고 B는, 원고가 피고 B가 공사를 계속 진행할 수 있도록 이 사건 토지의 점유를 이전하되, 공사대금과 관련하여 협의가 이루어지지 않으면 이 사건 토지에 대하여 가압류를 하기로 합의하였다고 주장한다. 그러나 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위와 같은 합의가 있음을 증명할 만한 증거가 전혀 제출되지 않은 점, ② 이 사건 토지에는 이미 근저당권자 F은행에 대하여 채권최고액 3,324,000,000원의 1순위 근저당권이, 근저당권자 H은행에 대하여 채권최고액 1,560,000,000원의 2순위 근저당권이 설정되어 있어, 가압류만으로는 토지가액에서 공사대금을 받기 어려워 보이는 점 등에 비추어 보면, 원고가 피고 B와 사이에 이 사건 토지에 대한 점유를 이전하기로 합의하였다고 보기 어렵다.

자) 원고는 피고 B 대표이사 K에 대하여 '2023. 5. 16. 인부들과 함께 이 사건 토지로 들어가 원고의 유치권 행사 업무를 방해하였다'고 주장하면서 업무방해 혐의로 고소하였다. K은 2024. 6. 10. 대구지방법원 김천지원 2024고약1366호로 벌금 3,000,000원의 약식명령을 받았고, 이에 정식재판을 청구하여 현재 재판을 받고 있다.

차) 피고 B는 2022. 4.경부터 피고 B가 이 사건 토지를 점유하였고, 2023. 5.경 원고가 이 사건 토지에 무단으로 진입하여 유치권을 주장하자 2023. 5. 16. 경찰의 협조 하에 원고의 점유침탈로부터 다시 점유를 회수하기 위하여 이 사건 토지에 진입하였다고 주장하나, 앞서 본 사정들에 의하면 2022. 4.경부터 2023. 5. 16.까지 원고가 계속 이 사건 토지를 점유하고 있었다고 보이며, 피고 B는 2023. 5. 16. 경찰의 협조 하에 점유 회수가 이루어졌다는 점에 대한 증거를 제출하지 않고 있다.

5. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조은경

판사김주형

판사안성규