

부산고등법원 2015. 5. 21 선고 2014나52377 판결 [점유회수]

전 문

원고, 항소인 겸 피항소인

주식회사 아티프랜

피고, 피항소인 1. 주식회사 A

피고, 항소인 2. 주식회사 C

변론 종결 2015. 4. 30.

판결 선고 2015. 5. 21.

제 1 심 판결 울산지방법원 2014. 6. 25. 선고 2013가합4674 판결

주 문

1. 제1심 판결 중 피고 주식회사 A에 대한 부분을 취소한다.
2. 피고 주식회사 A는 원고에게 별지목록 기재 각 부동산을 인도하라.
3. 피고 주식회사 C의 항소를 기각한다.
4. 원고와 피고 주식회사 A 사이의 소송총비용은 위 피고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이의 항소비용은 위 피고가 부담한다.
5. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

[청구취지] 피고들은 원고에게 별지목록 기재 각 부동산을 인도하라.

[항소취지]

1 원고 : 주문 제1, 2항과 같다.

2 피고 주식회사 C : 제1심 판결 중 위 피고에 대한 부분을 취소한다. 원고의 위 피고에 대한 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

민사소송법 제420조 본문에 따라 제1심 판결의 해당부분을 인용하되, 갑 제1호증의 2, 갑 제21, 23호증, 을나 제3, 4호증의 각 기재 및 영상, 당심 증인 O의 증언(뒤에서மிழ 않는 부분 제외), 당심의 울산세무서장에 대한 과세정보 제출명령결과에 변론 전체의 취지를 보태어 아래와 같은 사실을 추가로 인정한다.

- ① 원고는 2013. 7. 8. 피고 C 등을 상대로 하여 울산지방법원 2013카합562호로 부동산점유이전금지 가처분 신청을 하였고, 위 법원은 2013. 8. 22. '피고 C 등은 이 사건 부동산에 관한 점유를 타에 이전하거나 점유 명의를 변경하여서는 아니 된다.'는 내용의 결정을 하였는데, 그 결정정본은 2013. 9. 3. 피고 C에게 송달되었다.
- ② 피고들 사이의 울산지방법원 2013가합5387 유치권 등 사건은 2013. 8. 26.자 조정을 갈음하는 결정이 2013. 9. 24. 확정됨으로써 종결되었는데, 그 결정에는 "피고 C은 피고 A 등으로부터 분할금 34억 원을 모두 지급받음과 동시에, 이 사건 부동산과 F 6층 601 내지 604호에서 퇴거하고 그 점유를 피고 A 등에게 이전한다."라는 조항이 포함되어 있다.
- ③ 피고 C은 피고 A 등으로부터 위 분할금 34억 원을 변제받지 못했지만 F 6층601 내지 604호를 여전히 점유하면서, 위 조정을 갈음하는 결정사항에 따라 늦어도2014. 4. 1.경(정확한 인도시점은 알

수 없지만, 조정을 갈음하는 결정에 따라 인도가 이루어진 점에 비추어 볼 때, 위 가처분 결정정본이 피고 C에게 송달된 2013. 9. 3. 후임이 분명하다. 피고 C 또한 2015. 4. 24.자 준비서면 6면에서 조정을 갈음하는 결정확정 후 피고 A에게 이 사건 부동산을 인도하였음을 인정하고 있다) 피고 A에게 이 사건 부동산을 인도하였다.

④ 피고 A는 2014. 4. 1. 자신이 발주한 이 사건 부동산에 R 실내 인테리어 공사를 시공사 S회사를 통해 2014. 4. 1.부터 2014. 8. 30.까지 시행한다는 공고문을 게재하였다.

⑤ 이 사건 부동산을 피고 A로부터 양수하였던 주식회사 B(피고 A의 이사였던 O이 2014. 7. 22. 위 회사의 사내이사로 등재되었다)는 2014. 8. 11. 주식회사 비엠에게 계약기간을 2014. 9. 20.부터 2017. 9. 19.까지로 정하여 이 사건 부동산을 임대하였는데, 피고 A는 위 임대차에 관리인이라는 독특한 지위로 개입하고 있는데, 위 임대차계약에 나타난 관리인 관련 규정은 아래와 같다.

- 임차인이 지급하는 임대보증금에 대하여 현금지급하기로 하며, 보증금 및 임대료는 관리인이 수령한다(제1조 제2항).

- 임차인은 본 임차한 물건에 재 임대 시 관리인에 사전 허락을 득하여야 하며, 회원권분양 시 보증금을 받을 시 회원들에게 보증보험 보증서를 지급 또는 사전에 관리인과 협의하여 회원 보증금을 받을 수 있다(제9조 제1항).

- 본 계약 체결 후 임대인과 임차인은 제소 전 화해조서 작성 관리인에게 제출한다(제9조제3항).

- 임대인은 임차인에게 영업 개시한 날 이후 임대인의 사정으로 인하여 소유권의 상실 또는 양도 시 임대부동산(임대면적 전체)에 대한 매수 우선권을 가지며 매수금액은 임대인, 임차인, 관리인이 서로 협의하기로 한다(제11조 제1항).

- 시설물에 대한 하자보수는 임대인과 관리인이 책임지기로 한다(제11조 제2항 단서).

- 임차인은 위 부동산이 신정새마을금고와 울산 제일새마을금고를 각 (공동)우선수익권자로 하고, 임대인을 위탁자로 하고, 국제자산신탁을 수탁자로 하여, 부동산담보신탁계약이 체결되어 있는 부동산임을 인지하고, 본 약정이 정 계약으로 전환될 시엔 신탁계약의 이해당사자들의 동의를 얻어 정식계약으로 전환을 원칙으로 하되, 임대인, 임차인, 관리인 삼자 간의 약정으로 신탁사 동의 없이 본 약정을 원용하기로 하고, 임차인의 임대보증금에 대한 지급보증을 임대인과 관리인이 책임지기로

한다.

⑥ 이 사건 변론종결일을 기준으로 이 사건 부동산을 직접 점유하는 사람이나 업체는 주식회사 비엠 또는 'T회사'라는 상호의 업체이다.

2. 원고의 피고 C에 대한 청구

피고 C이 원고의 의사에 반하여 그 점유를 침탈하였음은 제1심 판결 이유 해당부분기재와 같고, 해당부분 인정사실에 반하는 당심 증인 O의 증언은 믿지 않는다.

피고 C은, 자신이 이 사건 변론종결일 기준으로 더는 이 사건 부동산을 점유하고 있지 않다고 주장하나, 앞서 본 2013. 8. 22.자 부동산 점유이전금지 가처분의 집행으로 인한 당사자항정효에 의하여 위 피고는 그 이후의 점유 이전을 내세워 원고에 대한 인도의무의 이행을 거절할 수 없으므로, 위 피고의 위 주장은 이유 없다.

3. 원고의 피고 A에 대한 청구

가. 점유회수청구권의 상대방

점유를 침탈당한 사람이 점유 침탈자의 특별승계인에 대하여는 점유회수청구권을 행사하지 못함이 원칙이지만, 그 승계인이 악의인 때에는 위 청구권을 행사할 수 있다(민법 제204조 제2항). 또한 침탈자가 목적물을 제3자에게 임대하는 등 간접점유를 가지는 경우에는 그 직접점유자는 점유의 특별승계인이 되지만(따라서 악의의 경우에만 반환의무가 발생한다), 침탈자는 여전히 간접점유자로서 점유를 가지므로 반환청구의 상대방이 될 수 있다(대법원 1995. 6. 30. 선고 95다12927 판결의 반대해석). 위와 같은 법리는 침탈자의 악의의 특별승계인이 제3자를 통해 간접점유를 하게 된 경우에도 마찬가지로 적용된다. 곧 점유회수청구권의 상대방이 되기 위해서는, ① 점유 침탈자 또는 그의 악의의 특별승계인(침탈요건), ② 사실심 변론종결일 기준으로 간접점유를 포함한 점유(점유요건)라는 요건을 갖추어야 한다.

나. 이 사건의 해결

(1) 침탈요건

피고 C이 점유 침탈자에 해당하고, 피고 A가 피고 C으로부터 확정된 조정을 갈음하는 결정에 따라 늦어도 2014. 4. 1.경 이 사건 부동산을 인도받은 사실은 앞서 본 바와 같다. 또한, 앞서 인정한 다음과 같은 사실, 곧 가 피고 A는 F의 전 소유자로서 이 사건 부동산에 대한 이해관계가 있었는데 원고가 이 사건 부동산에 대한 유치권을 행사하자, 위 피고는 2013. 1. 25. 원고와 사이에 공사대금채권 지급과 유치권 해소에 관한 합의를 체결하였음에도, 2013. 4. 5. 그 직원들을 통하여 이 사건 부동산의 시정장치를 손괴한 뒤 위 부동산에 침입하여 원고가 유리창에 부착한 행사 고지용 현수막을 임의로 제거하는 불법행위를 저질렀던 사실, ④ 울산지방법원 집행관이 2013. 6. 3. 이 사건 가처분 취소결정을 집행함에 있어 피고들은 그 당사자가 아님에도 위 집행에 관여하였을 뿐 아니라 직원 등을 통하여 이 사건 부동산에 진입하려고 하였던 사실,)공교롭게도 피고 C의 원고 점유에 대한 침탈은 2013. 6. 3.부터 이루어지기 시작하여 피고 C이 2013. 6. 6. 단독으로 이 사건 부동산을 점유함으로써 완성되었던 사실에 비추어 보면, 피고 A가 피고 C으로부터 이 사건 부동산에 대한 점유를 취득할 무렵 피고C이 점유 침탈자라는 점을 충분히 알았다고 볼 수 있다.

(2) 점유요건

위 인정사실에 의하면, 피고 A는 늦어도 2014. 4. 1.경부터 이 사건 부동산을 직접점유하기 시작하였고, 주식회사 비엠과 사이의 이 사건 부동산 임대차계약에 있어 관리인이라기보다는 임대인의 주된 권리의무인 보증금 및 임대료를 수령하고 임대차보증금의 지급과 시설물에 대한 하자보수를 책임지는 등 적어도 공동임대인의 지위를 가진다고 봄이 타당하므로, 피고 A가 위 임대차계약 체결 후에도 이 사건 부동산에 대하여 간접점유자로서의 지위를 가지고 있음은 의문의 여지가 없다(만약 주식회사 비엠과 'T회사'라는 상호의 업체가 다른 것이라면 'T회사'라는 상호의 업체는 위 임대차계약 제9조 제1항에 따라 피고 A의 사전 허락을 받은 전차인 또는 임차권의 양수인으로 봄이 타당하다).

(3) 유치권의 존부

원고가 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 보유하고 있는지, 유치권의 피보전채권이 존재하는지(소멸시효 완성을 포함하여) 여부는 이 사건의 결론에 영향을 미치지 않음은 제1심 판결 이유 해당부분 기재와 같다.

4. 결론

그렇다면, 피고들은 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있으므로, 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결 중 피고 A에 대한 부분은 이와 결론을 달리하여 부당하므로, 원고의 항소를 받아들여 위 부분을 취소하며 위 피고에게 이 사건 부동산의 인도를 명하고, 피고 C에 대한 부분은 정당하므로, 위피고의 항소는 이유 없어 이를 기각한다.

재판장 판사 천대엽, 판사 이 혁, 판사 박찬호

목 록

1. (1동의 건물의 표시)

울산 남구 E, F

철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층

공동주택 및 판매시설 및 제2종근린생활시설 및 운동시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

울산 남구 E 대 3925㎡

(전유부분의 건물의 표시)

4층 제401호 철근콘크리트구조 1676.906㎡

2. (1동의 건물의 표시)

울산 남구 E, F

철근콘크리트구조 및 철골철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 32층

공동주택 및 판매시설 및 제2종근린생활시설 및 운동시설

(대지권의 목적인 토지의 표시)

울산 남구 E 대 3925㎡

(전유부분의 건물의 표시)

5층 제501호 철근콘크리트구조 539.324㎡. 끝.

