

부산지방법원 2016. 9. 28 선고 2015가합49005 판결 [점유회수청구의 소]

재판경과

부산고등법원 2017. 1. 18 선고 2016나56502 판결

부산지방법원 2016. 9. 28 선고 2015가합49005 판결

전문

원 고 태아건설산업 주식회사

피 고 엔케이수산 주식회사

변론 종결 2016. 8. 17.

판결 선고 2016. 9. 28.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

피고는 원고에게 부산 서구 A 전 1,015㎡, B 임야 345㎡, C 임야 1,499㎡, D 임야 78㎡(이하 이를

합하여 '이 사건 토지'라고 한다) 및 위 각 토지 상의 건축물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2007. 11.경 태아홀딩스 주식회사(이하 '태아홀딩스'라고 한다)로부터 이 사건 토지¹⁾ 위에 지하 3층, 지상 8층 규모의 'E 공장'을 신축하는 공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)를 도급받았다.

나. 원고는 2008. 5.경 이 사건 공사를 시작하여 지상 3층까지 골조공사를 하다가 태아홀딩스의 자금사정 악화로 공사를 중단하였다.

다. 피고는 2014. 11. 11.경 태아홀딩스에게서 이 사건 토지를 수탁받은 한국자산신탁 주식회사로부터 이 사건 토지를 매수하였다.

라. 피고는 그 다음날인 2014. 11. 12.경 원고가 이 사건 공사현장 안전펜스 중앙출입구에 설치해두었던 자물쇠를 교체하고, 이 사건 공사현장 앞 인도에 무릎 높이 정도의 접근금지 안전표시줄을 설치하였으며, 2014. 11. 18.경까지 용역경비원이 이 사건 공사현장에 경비를 서게 하였다.

마. 위 2014. 11. 12.경 당시 이 사건 공사현장에는 3층까지 골조공사가 완료된 건물과 비계 등의 철제 구조물, 안전펜스가 그대로 남아있었으나, 기타 건축장비나 건축자재는 없었다.

바. 원고는 피고가 이 사건 토지와 건물의 점유를 침탈하였다는 이유로

부산지방법원2015카합323호로 점유방해금지 가처분을 신청하였다가 기각되자 항고, 재항고하였으나 그대로 확정되었다(부산고등법원 2015라5034호, 대법원 2015마4227호).

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제2, 3, 5, 9호증, 을 제4, 5호증의 각 기재(가지번호 포함, 이하 같다), 이 법원의 현장검증결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 40% 이상의 공사를 진행하다가 2011. 5. 말경 이 사건 공사를 중단하였는데, 이 사건 공사현장에 철제 구조물과 안전펜스를 그대로 남겨두면서 중앙출입구에 자물쇠를 설치하고 유치권 행사 중이라는 표지문을 부착하였으며, 이 사건 공사현장바로 옆에 거주하는 F에게 이 사건 토지와 건물에 관한 관리를 부탁하였다. 원고가 위와 같은 방법으로 이 사건 토지와 건물을 점유하던 중, 피고가 2014. 11. 12.경 원고의 점유를 침탈하였으므로, 피고는 원고에게 이 사건 토지와 건물을 반환하여야 한다.

나. 판단

1) 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 사실상의 지배가 있다고하려면 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713판결 등 참조).

2) 원고의 점유 여부에 관한 판단

원고가 이 사건 공사를 중단한 후 2014. 11. 12.경까지 이 사건 공사현장 안전펜스 중앙출입구에 자물쇠를 설치해두었던 사실, 이 사건 공사현장에 비계 등의 철제 구조물과 안전펜스를 그대로 남겨두고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같다.

그러나 위 기초사실 및 증거, 갑 제4호증, 을 제2호의 각 기재에 변론 전체의 취지를 더하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들을 종합해보면, 원고는 2014. 11. 12.경이 사건 토지와 건물을 방치하고 있었다고 볼 수 있을 뿐 이를 점유하고 있었다고 보기 어렵고, 달리 원고의 점유사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

- ① 원고는 F를 통해 이 사건 토지와 건물을 관리하였다고 주장하나, F가 실제로 이를 어떻게 관리하고, 원고에게 보고하였다는 것인지 그 내용이 구체적이지 않다(원고와 F 사이에 이 사건 토지와 건물 관리에 관한 계약서가 작성된 사실이 없고, 원고가 F에게 관리에 대한 대가로 금전 등을 지급하였다는 증거도 없다).
- ② 또한, 이 사건 공사현장은 안전펜스 중앙출입구를 통하지 않고서는 출입이 어려운데(이 사건 공사현장은 후면 언덕을 통해 이 사건 건물에 진입하기 어려운구조이고, 설령 진입한다 하더라도 아직 계단이 시공되지 않은 관계로 3층에서 지상으로 내려올 수 없다), F는 중앙출입구의 자물쇠 열쇠를 가지고 있지 않았던 것으로 보인다
- ③ 원고는 경비용역회사와 경비용역계약을 체결하여 용역경비원에게 이 사건토지와 건물을 관리하도록 한 사실이 없고, 원고 측의 직원이 직접 이 사건 토지와 건물을 정기적으로 점검한 사정도 엿보이지 않는다.
- ④ 원고는 이 사건 공사현장 밖에 이 사건 토지 및 건물을 관리하는데 필요한 컨테이너 등을 설치한 사실이 없고, 관리에 필요한 비품 등을 비치해둔 사실도 없다. 이 사건 공사현장 내부에는 공사 기간 인부들이 숙소 등으로 사용하던 컨테이너가 있는데, 위 컨테이너는 오랫동안 사용되지 않은 채 방치되어 있었다.
- ⑤ 원고가 유치권 행사 중이라는 사실을 알리기 위해 출입구에 부착하였다는 종이(갑 제5호증의 3)는 그 부착시기가 2014. 11. 12.경 이전인지 명확하지 않고, 그크기나 형태가 유치권을 행사하려는 사람들이 통상적으로 부착하는 현수막 등에 비해매우 작고 임시적이다.
- ⑥ 원고는 2011. 5. 말경 40% 정도의 공사를 마친 상태에서 이 사건 공사를 중단하였다고 주장하나, 원고와 태아홀딩스 사이에서 2009. 10. 31. 공정률이 38.28%라는 내용의 공정확인원(갑 제4호증의 1)이 작성되었던 점에 비추어 보면, 이 사건 공사는 2009. 10. 31.경으로부터 얼마 지나지 않아 중단되었을 가능성이 높다. 그런데 이 사건 토지 공매와 관련하여 2011. 2. 25. 작성된 '공매물건 현황조사서'(갑 제3호증의 2)에는 원고가 유치권을 주장하고 있다는 등의 내용이 기재되어 있지 않고, 사진상 원고의 유치권 행사를 알리는 종이나 현수막도 찾아볼 수 없다.
- ⑦ 이 사건 토지에 관한 공매가 2011. 3. 11. 시작되었음에도, 원고는 그 이후로도 특별히 이 사건

공사현장을 관리하는 인원을 두지 않았다.

⑧ 원고는 2008. 3. 18. 이 사건 공사에 관하여 태아홀딩스와 대출약정을 체결한 우리파이낸셜 주식회사에게 '원고는 본건 사업과 관련하여 받을 공사비에 대하여 유치권을 포기할 것을 약속합니다. 또한, 원고는 하수급인이 유치권을 행사할 경우 원고의 책임으로 이를 해제할 것을 아울러 약속합니다'는 내용의 시공권 및 유치권 포기각서를 작성하여 주었다.

⑨ 원고는 이 사건 공사를 중단하면서 중앙출입구의 자물쇠와 철제 장비, 안전펜스를 그대로 남겨두었지만, 상대적으로 철거 및 이동이 용이한 건물장비와 건물자재는 모두 가져갔다. 중앙출입구의 자물쇠, 안전펜스, 철제 장비 등이 남아있었다는 사정만으로, 원고가 이 사건 공사를 중단한 때로부터 최소 3년 6개월이 지난 2014. 11.12.경에도 이 사건 토지와 건물을 점유하고 있었다고 보기 어렵다.

3. 결론

그렇다면 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 전국진, 판사 정진화, 판사 이강은

1) 2007. 11.경 당시의 부산 서구 암남동 부산 서구 C 임야 1,577m² 토지가 2009. 12. 29. C 임야 1,499m², D 임야 78m²로 분할되었다.