

부산지방법원 2019. 4. 5 선고 2018나43989 판결 [점유회수청구]

재판경과

부산지방법원 2019. 4. 5 선고 2018나43989 판결

부산지방법원 2018. 2. 20 선고 2017가단320817 판결

전문

원고, 항소인A

소송대리인 변호사 김종엽

피고, 피항소인1. B

2. C

피고들 소송대리인 법무법인 대해

담당변호사 문주호, 최중석

변론 종결2019. 3. 8.

판결 선고2019. 4. 5.

제1심판결부산지방법원 2018. 2. 20. 선고 2017가단320817 판결

주문

1. 제1심판결을 취소한다.

2. 원고에게, 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산을, 피고 C은 별지 목록 제1항 기재 부동산을 각 인도하라.

3. 소송 총비용은 피고들이 부담한다.

4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실 및 원고의 주장

이 법원이 이 부분에 관하여 설시할 이유는, 제1심 판결문 제2쪽 제11행의 "부동산 인도명령을"을 "소외 회사를 상대로 부동산인도명령을"로 고치고, 제3쪽 제2-3행의 "공사대금채권을"을 "공사대금채권이"로 고치는 외에는 제1심 판결 이유 해당부분 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 판단

가. 원고가 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었는지 여부

- 1) 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 한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2009다39530 판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조).
- 2) 갑 제4, 6, 9, 12, 17, 21, 22, 27호증의 각 기재 또는 영상, 제1심 증인 L의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 부산지방법원 F 부동산강제경매사건에서 2012. 6. 27.자로 제출된

부동산현황조사서에는 이 사건 각 부동산에 관하여 '폐문부재' 상태라고 기재되어 있는 사실, ② 이 사건 건물에 대한 공사대금 채권자들은 아직까지 공사대금을 전부 지급받지 못하였고, 원고는 위 채권자들로부터 유치권 관련 업무를 위임받았다고 주장하고 있으며, 이 사건 건물의 내·외벽에는 '유치권 점유 중'이라는 경고문이 게시되어 있는 사실, ③ 원고는 2012. 3. 15. 소유자인 소회 회사로부터 이 사건 건물에 관한 관리 업무를 위임받기도 한 사실, ④ 원고는 2011. 10. 30. 이 사건 건물의 소유자인 소회 회사와 임대차계약을 작성하고 2013. 4. 20.부터 이 사건 각 부동산에서 'M'라는 상호의 편의점을 운영하기 시작한 사실, ⑤ 원고는 2015. 6. 30. 위 편의점을 폐업한 이후에도 물건 등을 그대로 보관하고 있었고 이 사건 각 부동산 출입문에 시정장치를 하여 둔 사실, ⑥ 실제 2016. 9. 21. 이 사건 각 부동산에 대한 부동산인도명령 집행 당시에 이 사건 각 부동산 내부에 위 편의점에서 판매하고 남은 식품 등이 있어서 집행관이 이를 반출하여 제3자에 보관하게 한 사실, ⑦ 한편, 원고는 위 편의점을 운영하면서 이 사건 건물 N호에 거주해 왔는데, 위 부동산인도명령 집행 당시에도 위 N호에 거주하고 있었던 사실이 각 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 각 부동산에 대한 부동산인도명령 집행 당시 이 사건 각 부동산에 식품 등을 보관하면서 시정장치를 하여 두는 방식으로 이를 사실상 지배하면서 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다고 보아야 한다.

이에 대하여 피고들은, 원고는 이 사건 건물에 대하여 공사대금채권에 기한 유치권을 가지고 있다고 주장하는 (주)O 등으로부터 유치권 행사를 위임받은 점유보조자에 불과하고 독립한 점유자가 아니라고 주장한다. 그러나 원고가 이 사건 각 부동산에서 직접 편의점을 운영하였던 사실은 앞서 본 바와 같고, 원고가 이 사건 건물을 관리하면서 지출한 비용 등에 대하여 비용상환청구권에 기한 유치권을 행사중이라는 주장도 하고 있는 점¹⁾ 등에 비추어 보면, 원고는 자신의 독립한 사회적, 경제적 이익을 위하여 이 사건 각 부동산을 직접 점유하고 있는 것으로 보일 뿐이고, 단지 (주)O 등의 점유보조자로서 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었다고 보기는 어렵다. 피고들의 위 주장은 이유 없다.

나. 피고들이 이 사건 각 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈하였는지 여부

1) 민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다."고 규정하고 있다. 여기서 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그

의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말하고, 점유자에 대한 집행권원 없이 이루어진 위법한 강제집행에 의하여 점유자의 점유를 빼앗은 경우도 점유의 침탈에 해당한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

2) 앞서 든 증거들에 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 각 부동산에 관한 부동산인도명령은 점유자인 원고가 아니라 소유자인 소외 회사에 대한 것이므로, 위 인도명령의 집행은 점유자에 대한 집행권원 없이 이루어진 위법한 강제집행으로, 피고 B은 원고의 의사에 반하여 이 사건 각 부동산에 관한 점유를 침탈하였다고 보아야 한다.

다. 피고들의 그 밖의 주장에 관한 판단

피고들은 이 사건 각 부동산에 관한 원고의 점유는 불법점유이고, 원고의 유치권은 존재하지 않거나 소멸하였다고 주장한다.

살피건대, 원고의 이 사건 각 부동산에 대한 점유가 불법점유라는 점에 관하여는, 을 제4호증의 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 나아가 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없고(민법 제208조), 점유자가 점유의 근거라고 주장하는 유치권 등의 권리를 실제 보유하고 있었는지는 점유회수 청구의 당부를 판단하는데 영향을 미치지 않는 것이므로(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조), 피고들이 주장하는 바와 같은 사정들은 이 사건 점유회수 청구의 당부에 영향을 미치지 않는다고 할 것이다. 따라서 피고들의 위 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

라. 소결론

따라서 점유회수청구권에 기하여 이 사건 각 부동산의 인도를 구하는 원고에게, 피고 B은 별지 목록 기재 각 부동산을, 피고 C은 별지 목록 제1항 기재 부동산을 각 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 인용하여야 한다. 이와 결론을 달리한 제1심판결은 부당하므로, 이를 취소하고 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김정도

판사김세용

판사윤소희

별지

1) 실제 원고가 비용상환청구권에 기한 유치권을 가지고 있는지 여부는 별론으로 한다.