

서울남부지방법원 2019. 4. 5 선고 2018가단260033 판결 [점유회수의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 강남

담당변호사 박선경

피고주식회사 B

소송대리인 법무법인 평호

담당변호사 김택승

변론 종결2019. 3. 15.

판결 선고2019. 4. 5.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. C 주식회사(이하, C이라 한다)는 2008. 1. 31.경 D아파트주택재건축정비사업조합과 재건축 공사계약을 체결한 이후 변경을 거쳐 2011. 7. 8.경 최종계약을 체결하였고, 위 계약에 따라 부천시 E 아파트를 완공하여 2014. 6. 30.경 임시사용승인을 받았다. C은 위 공사대금 중 54,621,037,036원을 변제받지 못하였다면서 2015.경부터 위 E 아파트 중 별지 목록 기재 부동산(이하, 이 사건 아파트라 한다)을 점유하고 있었다. C은 이 사건 아파트의 현관문 자물쇠를 시정하고 그 비밀번호 및 카드키를 보관하는 방법으로 점유하고서 출입문에 유치권을 행사하고 있다는 사실을 알리는 공고문을 게시하였다. C은 2018. 5. 2. 건설사업 부문 등이 분할(인적 분할)되어 원고가 신설되었고, 그에 따라 위 아파트의 신축공사로 인한 권리의무를 포괄적으로 승계한 원고가 이 사건 아파트를 점유하였다.

나. 이 사건 아파트에 대한 경매절차가 개시되자(공매입찰공고 및 감정평가서에는 C에서 유치권을 행사하고 있는 사실이 공지되었다), 피고는 2018. 10. 31.경 이 사건 아파트를 낙찰받아 그 소유권이전등기를 경료한 뒤, 2018. 11. 1.경 무단으로 원고가 관리하던 자물쇠를 철거한 후 다른 자물쇠를 설치하는 방법으로 원고의 이 사건 아파트에 대한 점유를 침탈하였다.

다. 이에 원고는 2018. 11. 22. 원고의 점유를 피고가 침탈하였음을 이유로 이 사건 점유회수의 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제4호증, 제12, 13호증의 각 기재, 갑 제5, 6, 9호증의 각 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

위 인정사실에 의하면, 특별한 사정이 없는 한 피고는 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다. 이에 대하여 피고는, 당시 C에서 유치권을 행사하며 이 사건 아파트를 점유하고 있었으므로 원고가 이 사건 아파트를 점유하고 있었다고 볼 수 없을 뿐만 아니라, 이 사건 아파트에 관하여 2018. 2. 1. F 명의로 소유권보존등기가 경료되기 전에는 그 소유자를 원고라고 할 수 있어 2017. 11.부터의 이

사건 아파트에 대한 원고의 점유는 자신의 물건을 점유한 것으로서 타물권인 유치권의 점유가 될 수 없고, 2018. 2. 1. 소유권보존등기 이후의 점유는 원고가 새로운 유치권 성립을 위한 의사의 갱신을 이 사건 아파트에 표현하는 등으로 유치권자로서의 적법한 점유를 개시하지 아니하였으므로, 원고의 청구에 응할 수 없다고 다툰다.

살피건대, C에서 분할되어 신설된 원고가 아파트 신축공사로 인한 C의 권리의무를 포괄적으로 승계하고서 이 사건 아파트를 계속 점유하고 있었던 사실은 앞서 본 바와 같으므로 피고의 위 부분 주장은 받아들이지 아니하고, 또한 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 민법 제204조 제1항에 따라 그 물건의 반환을 청구할 수 있고, 이러한 점유회수의 청구에서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되고, 청구자가 점유의 근거라고 주장하는 유치권 등의 존부는 이 사건 점유회수 청구의 당부에 영향을 미치지 않으므로(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조). 피고의 위 부분 주장은 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이상현

별지