

서울중앙지방법원 2017. 9. 8 선고 2017나13594 판결 [점유회수]

재판경과

서울중앙지방법원 2017. 9. 8 선고 2017나13594 판결

서울중앙지방법원 2017. 1. 24 선고 2015가단5272942 판결

전문

원고, 항소인주식회사 A

피고(선정당사자), 피항소인B

변론 종결2017. 8. 25.

판결 선고2017. 9. 8.

제1심판결서울중앙지방법원 2017. 1. 24. 선고 2015가단5272942 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심 판결을 취소한다. 피고(선정당사자, 이하 '피고'라고만 한다) 및 선정자들은 원고에게 별지

목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 서울 관악구 I 대 2335m² 및 그 지상 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)은 원래 주식회사 C(이하 'C'이라 한다)의 소유였는데, C은 이 사건 건물을 재건축하여 분양하는 사업을 시행하면서 2007. 4. 6. 주식회사 다올부동산신탁 앞으로 신탁등기를 마쳤다.

나. C은 2007. 4. 5. D 주식회사(이하 'D'이라 한다)와 사이에 위 부지 위에 지하 2층 지상 7층 규모의 상가 건물을 신축(이하 '이 사건 공사'라 한다)하는 내용의 도급계약을 체결하였다.

다. D은 2007. 5. 29. 원고에게 위 신축공사 중 토공 및 흙막이 공사를 11억 원에 하도급하였고, 원고는 2007. 5. 30. 주식회사 장수티엔씨에게 위 공사를 9억 9,000만원(2007. 8. 30.자 변경계약으로 공사금액이 11억 3,300만 원으로 증액되었다)에 재하도급하였다.

라. 이 사건 공사는 2009년 6월경 D의 자금난으로 중단되었다.

마. C은 2013. 6. 4. 원고에게, ① '원고가 토목공사를 완료하였음을 확인하며, 토목공사비 중 지급받지 못한 5억 원(부가가치세 별도)에 대하여 C이 원청사인 D의 지급을 연대보증하며 원청사를 거치지 않고 원고에게 토목공사비를 지불할 것임을 확인한다. 위 돈을 완불할 때까지 원고의 유치권행사를 승낙한다'는 내용이 기재된 '확약서', ② '원고의 D에 대한 공사비 미수채권이 6억 4,000만 원임을 확인한다. D은 2009. 8. 30. 대표이사가 도주하는 등 사실상 파산하였으므로, D의 원고에 대한 위 공사비 채무를 C이 인수하며, 이에 따른 원고의 유치권행사도 채무원리금이 완제될 때까지 승낙한다'는 내용이 기재된 '공사비 채무승인 및 직불승인서'를 작성하여 주었다.

바. 한편, 원고의 대표자인 J은 2007년 4월경부터 2014년 8월경까지 C의 대표자의 지위에 있었는데, 2014. 8. 14. 개최된 임시주주총회에서 피고 B의 부친인 K이 C의 대표이사로 선임됨에 따라 그 대표자의 지위를 상실하였다. 이후 피고 B은 2015. 2. 27. C의 대표이사로 취임하였다.

사. J은 K을 상대로 이 법원 2014카합1314호로 이사직무정지가처분 신청을 하여 2014. 7. 3. 인용결정을 받았고, 2014. 9. 15. C을 상대로 이 법원 2014가합566109호로 위 2014. 8. 14.자 임시주주총회에서 K을 이사로 선임한 결의의 무효 확인을 구하였으나, 위 법원은 2015. 7. 17. K이 이미 그 직에서 사임하였고, 새로운 주주총회결의에 의해 피고 B이 이사로 선출되어 그 선임등기까지 마쳤으므로, 위 소는 소의 이익이 없어 부적법하다고 보아 각하판결을 하였다. 위 판결은 그 무렵 확정되었다.

[근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5호증, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제7호증, 을 제3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고의 주장

원고는 D에 대한 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 C의 승낙하에 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었는데, 피고와 선정자들이 2014. 9. 13. 원고의 점유를 불법적으로 침탈하여 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있으므로, 점유침탈자인 피고와 선정자들은 점유자인 원고에게 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

2) 먼저 이 사건에서 원고가 그 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2014. 9. 13. 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

살피건대, 앞에서 든 증거들에 갑 제8, 10호증, 을 제1, 2, 4 내지 7호증, 을 제9호증의 1, 2의 각

기재, 제1심 증인 G의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정 즉, 앞에서 본 확약서와 공사비 채무승인 및 직불승인서(위 기초사실 마.항)의 작성 시점과 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 시점 사이에 상당한 시간적 간격이 존재하고, 그 내용도 원고의 유치권 행사를 승낙한다는 취지여서 그것만으로 원고의 점유 사실이 인정되는 것은 아닌 점, 위 문서 작성 당시 C의 대표자는 원고의 대표이사인 J이었으므로, J이 필요에 따라 임의로 위 문서를 작성하였을 가능성도 배제할 수 없는 점, 원고는 2012. 10. 17. 이 사건 건물에 대한 유치권 행사를 주식회사 여강씨앤씨(이하 '여강씨앤씨'라 한다)에 위임하였고, 여강씨앤씨는 G을 이 사건 건물의 관리인으로 지정하여 그로 하여금 이 사건 건물을 점유하게 하였다고 주장하나, G은 스스로를 D로부터 공사대금 채권 중 일부를 양수받은 채권자라고 주장하는 등 점유 권원이 분명하지 않을 뿐 아니라 그 점유 부분도 이 사건 건물이 아니라 이 사건 건물 입구쪽 가건물로 보이며, 여강씨앤씨와 G이 작성한 합의서(을 제5호증)에 G이 원고를 위하여 점유한다는 취지의 기재가 전혀 없는 점, 또한 원고가 제출한 위임장(갑 제10호증)의 위임자 명의로도 원고가 아니라 J이 운영하는 또 다른 회사인 주식회사 L(이하 'L'라 한다)인 점, G을 비롯하여 원고, 이레씨앤씨 주식회사, 주식회사 엠엔티씨엔디, L, 여강씨앤씨 등 다수의 회사가 2014년 9월경 이 사건 공사 현장에서 유치권을 주장하고 있었던 점, 원고는 이미 2010. 7. 30.경 폐업신고를 한 상태였던 점 등 여러 사정에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거만으로는 원고가 2014. 9. 13.경 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고의 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김지영

판사신종환

판사도정원

별지