

서울중앙지방법원 2023. 8. 18 선고 2021가합549263 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 정광연, 선재성

피 고 1. 주식회사 B

2. C 주식회사

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 민, 담당변호사 이영철

변 론 종 결 2023. 6. 16.

판 결 선 고 2023. 8. 18.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산 및 그 지상 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 당사자의 지위

원고는 건축공사업, 토목공사업 등을 영위하는 회사이고, 피고들은 인천 강화군 D 지구단위계획구역에서 숙박시설, 상업시설 등으로 구성된 'E' 개발 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 회사이다.

나. 공사도급계약의 체결 및 경과

1) 공사도급계약 체결

원고는 2018. 9. 6. 피고들과 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 일대에서 시행하는 F 신축 공사 중 'G, 상가 및 H단지 상가 신축공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)'에 관하여, 공사기간을 2018. 9. 11.부터 2020. 5. 10.까지로, 공사금액을 14,410,000,000원으로 하여 도급받기로 하는 공사도급계약(이하 '이 사건 도급계약'이라 한다)을 체결하였다.

2) 이 사건 공사의 진행 및 경과

가) 원고는 이 사건 도급계약에 따라 2018. 9.경 이 사건 공사에 착공하였는데, 2019. 9.경 피고들이 기성공사대금을 지급하지 않는다는 등의 이유로 공사를 중단하였다.

나) 피고들은 2019. 10.경 이미 선급금 및 기성공사대금을 지급하였음에도 원고가 공사대금을 과다하게 산정하여 부당하게 그 지급을 요구하고 있다는 등의 이유로 원고에게 공사의 중단을 요청하였다. 피고들은 2020. 1. 27. 원고에게 이 사건 도급계약의 해지한다는 취지의 내용증명 우편물을 발송하였고 이는 그 무렵 원고에게 도달되었다.

다) 원고는 2020. 1. 30. 피고들에게 '이 사건 공사 완공을 목적으로 자금조달 방법을 강구하는 등의 노력을 하였으나 더 이상 공사의 수행이 불가능하므로 이 사건 공사 및 도급계약에 관한 피고들의 결정에 따르겠다, 피고들이 사업 정상화를 위하여 다른 건설업체와 계약 체결을 앞두고 있으니 좋은 결과가 있기를 성원한다, 원고는 현재 미지급 공사비, 하도급업체의 인건비 체불 등으로 어려움을 겪고 있으니 조속한 시일 내에 미지급 공사비를 지급하여 주기 바란다'는 취지의 통지를 하였다.

라) 피고들은 2020. 2.경까지 원고에게 이 사건 도급계약에 따른 공사대금으로 총

3,646,232,285원을 지급하였다.

마) 원고는 2021. 4. 25.부터 현재까지 이 사건 토지를 점유하고 있지 않다.

【인정근거】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3, 6 내지 15, 17 내지 20호증, 을가 제1 내지 3호증, 을나 제1 내지 4호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 공사도급계약에 따라 피고들에게 공사대금채권을 가지고 있고, 이 사건 공사를 시작할 무렵부터 이 사건 토지를 점유하였고 공사가 개시된 후에는 이 사건 토지 지상에 건축 중이던 건물까지 점유하고 있었다. 원고는 2021. 4. 25. 피고들의 점유침탈로 인하여 이 사건 토지 및 그 지상 건물에 대한 점유를 상실하였으므로, 피고들은 2021. 4. 25. 당시 이 사건 토지 및 그 지상 건물의 점유자였던 원고에게 이를 반환하여야 한다.

3. 판단

가. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고 이러한 점유회수의 청구에서는 특별한 사정이 없는 한 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(민법 제204조 제1항, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조). 민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 목적물에 대한 점유가 본권에 기한 것이라는 점을 주장·증명할 필요는 없으나, 점유를 침탈당하였다고 주장하는 원고는 자신이 그 목적물을 점유하였다가 상대방에 의하여 이를 침탈당하였다는 사실을 주장·증명하여야 한다.

여기서 점유란 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만(대법원 2020. 5. 14. 선고 2018다266105 판결, 대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조), 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계가 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 2008.

3. 27.자 2007마1602 결정, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 등 참조).

나. 구체적 판단

1) 이 사건의 쟁점은 원고가 이 사건 토지 및 그 지상 건물의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2021. 4. 25. 무렵 이전에 위 각 부동산을 타인의 간섭을 배제할 정도로 사실적으로 지배하여 그 점유를 계속하고 있었는지 여부이다.

2) 기초사실에서 본 인정사실에다가 앞서 든 증거들 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정 등을 더하여 보면, 원고가 제출한 증거 및 원고가 주장하는 사정만으로는 원고가 피고들에 의한 점유침탈을 주장하는 시점인 2021. 4. 25. 무렵 이 사건 토지 및 그 지상 건물을 사회통념상 사실적으로 지배하여 점유하고 있었다고 보기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

① 원고와 피고들 사이에 이 사건 공사의 공사대금 정산에 관한 분쟁이 있었고, 2020. 9.경부터 원고가 미지급된 공사비의 존재를 주장하면서 이 사건 공사 현장 컨테이너 사무실에 경비용역 근무자를 배치하였고 이 사건 토지 지상 건물에 원고가 유치권을 행사하고 있다는 취지의 현수막을 게시하였던 것으로 보이기는 한다.

② 그러나 원고의 주장에 따르더라도 원고는 이 사건 토지 및 건물의 일부를 점유하는 것에 불과하였고, 원고 이외의 사람도 이 사건 공사 현장의 출입이 자유로웠던 것으로 보이며, 원고가 설치하였다고 주장하는 현수막 등을 제거하려고 할 경우 이를 막을 수 있는 실효적인 수단이 확보되어 있었다고 보이지 아니한다.

③ 오히려 이 사건 사업 일부에 관하여 피고들과 새롭게 공사도급계약을 체결한 I 주식회사가 2020. 11.경 이미 이 사건 공사 현장 주변으로 펜스와 출입문을 설치하는 등의 방법으로 이 사건 토지 및 그 지상 건물을 관리하였고, 피고들 내지 I 주식회사는 이 사건 토지 및 그 지상 건물에 관한 원고의 출입을 통제하였던 것으로 보인다.

4. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이명철, 판사 김혜림, 판사 노해준

별지

부동산 표시

1. 인천광역시 강화군 J 읍전 401㎡,
2. 인천광역시 강화군 K 읍전 385㎡,
3. 인천광역시 강화군 L 읍전 320㎡,
4. 인천광역시 강화군 M 읍전 321㎡,
5. 인천광역시 강화군 N 읍전 384㎡,
6. 인천광역시 강화군 O 읍전 320㎡,
7. 인천광역시 강화군 P 읍전 320㎡,
8. 인천광역시 강화군 Q 읍전 320㎡,
9. 인천광역시 강화군 R 읍전 320㎡,
10. 인천광역시 강화군 S 읍전 320㎡,
11. 인천광역시 강화군 T 읍전 325㎡,
12. 인천광역시 강화군 U 읍전 390㎡,
13. 인천광역시 강화군 V 읍전 321㎡,
14. 인천광역시 강화군 W 읍전 297㎡,
15. 인천광역시 강화군 X 읍전 317㎡,
16. 인천광역시 강화군 Y 읍전 321㎡,
17. 인천광역시 강화군 Z 읍전 321㎡,
18. 인천광역시 강화군 AA 읍전 317㎡,

19. 인천광역시 강화군 AB 염전 385㎡,
20. 인천광역시 강화군 AC 염전 177㎡,
21. 인천광역시 강화군 AD 염전 375㎡,
22. 인천광역시 강화군 AE 염전 375㎡. 끝.

