

수원지방법원 2014. 9. 24 선고 2013가단43396 판결 [점유회수청구]

전 문

원고A

피고B

변론 종결2014. 9. 3.

판결 선고2014. 9. 24.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 원고의 주장

원고가 2012. 3.경 피고와 사이에 별지 목록 기재 각 부동산(이하, 이 사건 토지라고 한다)에 관하여 근린생활시설(C)에 관한 신축공사 중 토목공사와 기타 부대공사 도급계약을 맺고 2012. 6. 16.

토목공사를 완료하였으나 공사대금을 지급받지 못하여 그때부터 이 사건 토지에 관한 유치권을 이유로 이 사건 토지를 점유해 오던 중 피고가 원고의 점유를 침탈하였으므로 피고를 상대로 이 사건 토지에 관한 점유의 회수를 구한다고 주장한다.

2. 판단

가. 관련법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 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 하는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결). 그리고 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없다(민법 제208조, 대법원 1967. 6. 20. 선고 67다479 판결 참조).

나. 판단

갑 제1 내지 17호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고가 2012. 6. 15.경 이 사건 토지에 토목공사를 실시한 후 그 무렵부터 이 사건 토지 위에 컨테이너 사무실을 설치하여 두고 점유해 온 사실, 피고가 2012. 12. 6.경 원고의 컨테이너 사무실 등을 옮기고 이 사건 토지에 관한 점유를 개시한 사실은 인정된다.

그러나 위 각 증거와 을 제1 내지 10호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음 각 사정들, 즉, ① 원고는 피고와 이 사건 토지상에 지하1층, 지상4층의 상가를 전시공하기로 하는 구두약정을 맺고 해조종합건설 주식회사를 피고에게 소개하여 위 회사와 피고 사이에 2012. 5. 18. 공사대금을 3,945,258,000원에 포괄적으로 상가 신축공사 도급계약을 체결하면서 계약서 작성일자를 2012. 4. 13.자로 소급작성한 점, ② 그러나 위 신축공사 도급계약 중에는 당사자들 사이에 토목, 전기, 설비공사를 제외하기로 약정되어 있었던 점, ③ 원고는 2012. 4. 16.부터

매립지로서 지목이 유지인 이 사건 토지 상에 위 상가를 건축하기 위한 기초공사로서 토목 및 골조공사를 청안건설 주식회사에 맡겨 별도로 진행하였는데, 위 각 공사와 관련하여서는 원고와 피고 모두 서면에 의한 도급계약서가 작성되어 있지 않은 점, ④ 피고는 2012. 4.경 원고의 토목공사 시작 무렵 원고에게 유치권포기각서를 작성해 준 점, ⑤ 위 유치권포기각서에는 '피고의 사정으로 공사가 중단되거나 설령 공사를 마무리하였다 하여도 본인과 관계없는 타 공사업체(하도급업자)가 공사도중 공사가 중단될 시 본인은 건축주가 중단된 공사를 할 수 있도록 하기 위해 다른 공사업자를 선정하도록 하여 공사를 마무리 질 수 있도록 공사현장을 명도할 것이며, 공사와 관련되는 일체의 유치권 행사를 포기하고, 이와 배치되는 일체의 물권적 채권적 관계도 행사하지 않을 것이며, 건축주의 요구가 있는 경우 일체의 이의제기 없이 현장을 명도할 것을 확인하고 이에 정히 각서합니다'라고 기재되어 있는 점, ⑥ 피고는 원고 및 원고가 소개한 해조종합건설 주식회사와 위 토목공사 등을 실시한 청안건설 주식회사에게 2012. 7. 11.경부터 2012. 11. 5.경까지 사이에 위 토목공사 등이 약정에 위반하여 실시되었고, 당초 약정한 내용대로 건축공사가 이루어지지 않고 있음을 이유로 도급계약해지 등을 주장하며 이 사건 토지의 명도를 요구하는 내용의 우편물을 보낸 점, ⑦ 원고는 위 각 우편물을 받고도 피고에게 별다른 답변을 하지 않다가 피고가 2012. 12. 6. 컨테이너 등을 철거한 후 약 3개월 만인 2013. 3. 12. 이 사건 소를 제기한 점, ⑧ 원고는 피고가 이 사건 각 토지상에 경료된 신탁등기의 해지 및 피고 소유의 대전 소재 부동산에 대한 담보제공 등 공사대금 마련에 협조하지 않았기 때문에 추가 공사가 진행되지 않았다는 취지로 주장하나, 원고와 해조종합건설 주식회사 사이에 체결된 도급계약서와 그 특약사항에 의하면 위 공사는 피고가 공사대금을 제대로 지급하지 못하더라도 원고가 책임지고 시공하는 것을 전제로 하되 다만 피고에게 협조할 의무를 부과하고 있을 뿐이며, 더욱이 원고가 실시한 토목공사 등에 관하여는 도급계약서가 작성되지 않아 위와 같은 약정이 있었다고 보기도 어려운 점 등이 인정되는바, 위와 같은 사정들을 종합하여 보면, 피고가 원고의 점유를 강제로 침탈하였다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

3. 결론

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

판사박미화

별지