수원지방법원 2019. 12. 11 선고 2019가합11244 판결 [점유회수]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 광교

담당변호사 백경아

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H 주식회사

피고들 소송대리인 변호사 김현수

변론 종결2019. 10. 30.

판결 선고2019. 12. 11.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 각자 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 I(이하 'T'이라 한다)은 주식회사 J에 수원시 장안구 K 대 486.6m² 지상 아파트(총 20호실로 이를 통틀어 '이 사건 각 건물'이라 하고, 개별 호실은 호수로만 특정한다) 신축공사(이하 '이 사건 공사'라고 한다)를 도급하였고, 주식회사 J은 2009. 8. 13. L 주식회사에 이 사건 공사를 하도급하였으며, L 주식회사는 2012. 3. 8. M에게 공사대금채권을 비롯하여 이 사건 공사와 관련된 일체의 권리를 양도하였다.

나. 이 사건 각 건물에 관한 공사가 진행되던 중, 서울동부지방법원 2012카단373호 부동산가압류결정에 따른 가압류등기의 촉탁에 따라 이 사건 각 건물에 관하여 2012. 2. 3. I 명의의 각 소유권보존등기가 경료되었고, 이후 근저당권자 피고 B이 이 사건 각 건물에 관한 임의경매를 신청하여 임의경매개시결정(이 법원 N)을 받음에 따라 2016. 1. 22. 위 각 건물에 관하여 임의경매개시결정 기입등기가 경료되었다(이하 이에 따른 경매절차를 '이 사건 임의경매절차'라고 한다).

다. 원고는 2017. 7. 20. M와 사이에, 17억 원의 공사대금채권 및 이 사건 각 건물에 관한 유치권을 양수받기로 하는 내용의 채권 및 유치권 양도·양수계약을 하였고, 이어 2017년경 ○ 및 P과 사이에, 이 사건 각 건물에 관한 경비 및 유치권 점유용역계약을 한 다음, 그들로 하여금 이 사건 각 건물을 점유하도록 하였다.

라. 피고들은 이 사건 임의경매절차에서 이 사건 각 건물을 매수하거나, 이 사건 각 건물을 매수한 사람들로부터 이를 순차 취득하여 아래 표 기재와 같이 현재 이 사건 각 건물을 소유하고 있다(Q은 2018. 5. 3. 이 사건 임의경매절차에서 이 사건 각 건물 중 R호, S호, T호, U호를 매수한 후, 2018.

5. 24. 이를 피고 B에게 매도하였고, 피고 B은 2018. 7. 23. 위 R호 중 1/2 지분을 피고 H 주식회사에 매도하였다).

1	E	V호, W호, X호	2018. 5. 3.
2	B	Y호	2018. 6. 19.
R호(1/2지분), S호, T호, U호	2018. 5. 24.		
3	D	Z호, AA호, AB호, AC호	2018. 5. 3.
4	C	AD호, AE호, AF호	2018. 5. 29.
5	H	R호(1/2지분)	2018. 7. 23.
6	F	AG호, AH호, AI호	2018. 5. 3.
7	G	AJ호, AK호	2018. 5. 3.

마. 한편 O 및 P은 2018. 7. 1. 이 사건 각 건물에 관한 점유를 해제한 다음, 피고들에게 그 점유를 이전하였다.

바. 원고는 2018. 7. 15. 이 사건 아파트 공사현장에 자동차를 무단으로 주차하였고, 이에 피고들로부터 권한을 위임받아 위 공사현장을 관리하고 있던 AL은 112 신고를 하였다. 이후 경찰관이 공사현장에 도착하여 AL이 출입문을 개방하자, 원고는 AL의 제지에도 불구하고 이 사건 각 건물로 들어간 다음, 이 사건 각 건물을 점유하였다.

사. 피고들은 2018. 10. 29.경부터 현재까지 이 사건 각 건물 중 각 소유 부분을 점유하고 있다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 4, 6, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 4, 5, 12호증, 증인 O의 증언, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고는 2018. 7. 15.부터 이 사건 각 건물을 점유하였는데,1) 피고들이 2018. 10. 29.경 다수의 사람들을 동원하여 이 사건 각 건물 내로 들어간 다음 원고의 직원을 내보내는 방식으로 원고의 이 사건 각 건물에 관한 점유를 침탈하였으므로, 피고들은 각자 민법 제204조 제1항에 따라 점유자인 원고에게 이 사건 각 건물을 반환할 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 아니며 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조). 또한 점유의 침탈이란 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 참조).

2) 따라서 원고에게 민법 제204조 제1항에 따른 점유회수청구권이 성립하기 위해서는 원고가 피고들로부터 점유를 침탈당하였다고 주장하는 시점인 2018. 10. 29.에 원고가 이 사건 각 건물을 점유하고 있었다는 사실 및 피고들이 이를 침탈하였다는 사실이 인정되어야 한다. 그런데 2018. 10. 29. 당시 이 사건 건물이 원고의 사실적 지배에 속하였다고 볼 만한 객관적 상태에 있었다고 인정할 만한 별다른 증거가 없을 뿐만 아니라[피고들이 2018. 10. 29. 당시 원고의 점유 사실을 다투고 있는데도 불구하고2) , 원고는 해당 시점에 어떠한 방식으로 이 사건 각 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 아무런 주장·증명을 하지 아니하였다), 갑 제9, 19호증의 각 기재 내지 영상만으로는 피고들이 위 시점에 이 사건 각 건물에 관한 원고의 점유를 침탈하였다고 보기 부족하며[갑 제9호증의 1(사건사고사실확인원)은 단순히 '2018. 10. 29. 20:00~같은 달 30. 00:00경 불상자가 이 사건 각 건물 옆 공사장 2층에 걸려 있던 AM의 유치권 현수막을 떼어 갔다.'는 내용이고, 갑 제19호증(약식명령) 또한 이 사건 각 건물 공사현장의 소장인 AN이 2018. 10. 29. 20:00경 위 장소에 걸려 있던 피해자 AM의 현수막을 제거하여 손괴하였다는 범죄사실로 벌금 100만 원의 약식명령을 받았다는 내용이며, 갑 제9호증의 2(사진)은 촬영일시 기재가 없을 뿐만 아니라, 촬영장소나 촬영대상이 잘 확인되지 않는 것으로, 위 각 증거는 모두 피고들이 이 사건 각 건물에 관한 원고의 점유를 상실하게 하였다는 것과는 직접적인 관련이 없는 것으로 판단된다], 달리 이를 인정할 만한 아무런 증거가 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 원고의 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사김양훈

판사박병민

판사조서영

별지

1) 원고는 소장에서 '이 사건 각 건물을 점유하고 있던 중 피고들이 2018. 7. 1. 및 2018. 10. 29. 두차례에 걸쳐 그 점유를 침탈하였으므로, 점유회수청구권을 행사한다'는 취지로 기재하였는데, 원고 주장 및 변론 전체의 취지에 비추어 볼 때, 그 진정한 취지는 2018. 10. 29.경의 최종적인 점유침탈을 원인으로 한 점유회수를 구하는 것으로 보이기는 하나, 설령 원고가 2018. 7. 1.의 점유침탈을 원인으로 한 점유회수를 구하는 것이라고 하더라도, 원고가 2018. 7. 15. 이미 이 사건 각 건물에 관한 점유를 회복한 사실에 관하여는 당사자 사이에 다툼이 없으므로, 원고로서는 2018. 7. 1. 당시에 점유를 상실한 것에 관하여는 더 이상 피고들을 상대로 점유회수청구권을 행사할 이익이 없다 할 것이다. 따라서 원고의 그와 관련한 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

2) 피고들은 '원고가 2018. 10. 말경 이미 이 사건 각 건물에 관한 점유를 해제하였고, 피고들은 이를 확인한 후 2018. 10. 29.경 이 사건 각 건물에 관한 점유를 개시하였다.'는 취지로 주장하였다(2019. 9. 11.자 준비서면).