

의정부지방법원 고양지원 2020. 7. 22 선고 2020가단72054 판결 [점유회수청구의 소]

---

## 전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 심종신

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 손성호

변론 종결 2020. 6. 24

판결 선고 2020. 7. 22

## 주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

## 청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물')을 인도하라.

## 이 유

1. 원고의 주장

원고는 2017. 2. 5. 이 사건 건물 등의 철골공사 등을 주식회사 C로부터 도급받아, 2017. 2. 10.부터 2017. 8. 31.까지 공사를 하였다.

그런데 위 회사가 공사대금을 지급 하지 않아 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 원고가 이 사건 건 물을 점유하고 있던 2019. 12.초경,피고는 원고가 없는 사이에 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다.

피고는 민법 제204조 저항에 따라 원고에게 이 사건 건물 을 인도할 의무가 있다.

## 2. 판단

가. 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다( 민법 제204조 제1항 참조).

이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장 하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함 은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관 계,타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다( 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결).

그리고 점유회수의 소에 있어서의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되는 것이기는 하나, 간접점유를 인정 하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계,즉 점유매 개관계가 필요하다.

이러한 점유매개관계는 직접 점유자가 자신의 점유를 간접 점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다( 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424,61431판결 참조).

나. 위 법리와 을 1, 3, 4호증에 따라 인정할 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보 면,갑 4~11호증만으로는 원고가 이 사건 건물을 점유하였고 그 점유를 피고가 침탈하 였다는 사실을 인정하기 부족하고 달리 인정할 증거가 없다.

이를 전제로 하는 원고의 주장은 인정할 수 없다(원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 인정하지

않으므로, 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 전제로 하는 피고의 제척기간 도과 주장은 따로 판 단하지 않는다).

① 집행관이 이 사건 건물에 대한 현황조사를 할 당시 이 사건 건물의 점유자로는 임차인인 주식회사 D와 경비업체인 주식회사 E을 확인하였을 뿐 이들 회사 이외의 자 가 이 사건 건물을 점유하고 있다는 사실을 확인하지 못하였다.

② 원고는 공사도급인 F의 대표인 F이 임차인으로 현장을 점유하고 있어서, 현수막을 설치하고 직원을 보내 상황을 파악하는 방식으로 점유하고 있었다고 주장한다.

F과 원고 사이에 점유매개관계를 인정할 증거가 없어 F의 점유를 원고의 점유로 볼 수 없다.

이 사건 건물 등에 대한 부동산현황조사 당시 유치권을 행사하고 있다는 취지의 현수막이 있었던 사실은 인정할 수 있으나(갑 9호증), 현수막을 설치하거나 원 고 주장처럼 종종 직원을 통하여 현장 상황을 파악하였다는 점만으로 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 볼 수도 없다.

③ 피고는 2019. 8. 26.경 이 사건 건물을 경비업체 주식회사 E을 통하여 점유하고있던 중소기업은행으로부터 인도받았다고 주장하고 있고, 원고에 대하여 2019. 8.경 이 사건 건물의 인도명령을 신청하면서도 원고가 이 사건 건물을 점유하지 않아 유치권이 성립되지 않았다고 주장하였다(을 1호증), 이에 비추어 보면, 피고는 2019. 8. 말경 이 사건 건물을 점유하기 시작한 것으로 볼 수 있는데, 피고가 중소기업은행으로부터 이 사건 건물을 인도받는 과정에서 다른 점유자가 있음을 확인하였거나 다른 점유자의 점 유를 실력으로 배제하였다고 볼 아무런 증거가 없다.

그리고 원고 주장과 같이 피고가 2019. 12.경 원고의 현수막을 제거하였다고 하더라도 그것이 이 사건 건물의 점유를 침탈하는 행위라고 볼 수도 없다.

### 3. 결론

원고의 청구는 인정할 수 없으므로 기각한다.

판사 강민호

별지