

인천지방법원 2018. 10. 5 선고 2017가합61651 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 득아

담당변호사 최광석

피 고 1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 서화

담당변호사 이재용

변론 종결 2018. 8. 17.

판결 선고 2018. 10. 5.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게,

가. 별지 1 목록 기재 건물 중 2층, 3층, 5층, 6층, 7층, 8층, 9층,

나. 같은 목록 기재 건물 1층 중

1) 별지 2 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 6, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 건물 부분(D호, E호, F호),

2) 같은 도면 표시 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 7의 각 점을 순차로 연결한 선내 건물 부분(G호, H호),

3) 같은 도면 표시 15, 16, 17, 18, 19, 20, 15의 각 점을 순차로 연결한 선내 건물부분(I 호)을 각 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

가. 원고는 토목건축공사업 등을 영위하는 회사로서, 2007. 10.경 J 주식회사(2010.11. 17. K 주식회사로 상호 변경되었다, 이하 변경 전 상호에 따라 'J'이라 한다)로부터인천 남구 L 외 3필지 위에 지하 3층, 지상 9층 규모의 별지 1 목록 기재 건물(당초집합건축물이었는데, 아래 자.항에서 보는 바와 같이 일반건축물로 전환되고 명칭도 변경되었는바, 그 전환 및 변경 전후를 불문하고 이하 '이 사건 건물'이라 한다)에 관한 신축공사를 도급받아 2009. 5.경 이 사건 건물을 완공하였다.

나. J은 2009. 5. 20. 자신의 명의로 이 사건 건물 및 그 대지에 관한 소유권보존등기를 마쳤고, 같은 날 M 주식회사(이하 'M'이라 한다)와 사이에 체결한 부동산분양관리신탁계약에 따라 M에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

다. 원고는 J로부터 위 신축공사에 관한 공사대금을 지급받지 못하자 위 회사를 상대로 지급명령(인천지방법원 2009차12631)을 신청하였고, 2009. 9. 4. 'J은 원고에게 미지급 공사대금 27억 2,447만 원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 받았으며, 위 지급명령은 2009. 9. 25. 확정되었다.

라. 원고는 2009. 10. 8. J과 사이에 원고가 위 회사로부터 이 사건 건물에 대한 분양 · 임대 · 관리

등의 권리 일체를 양수하는 내용의 권리의무양도양수증서를 작성하였고, J을 상대로 점유방해금지가처분(인천지방법원 2009카합2376)을 신청하였다.

마. 위 법원은, 원고가 이 사건 건물에 관한 공사대금채권을 가지고 이 사건 건물을 점유하고 있는 유치권자에 해당한다는 이유로 피보전권리 및 그 보전의 필요성을 인정하여 위 가처분 신청을 인용하는 결정(이하 '선행 가처분 결정'이라 한다)을 하였고, 인천지방법원 집행관은 2009. 12. 9. 선행 가처분 결정에 따라 그 명령의 취지를 고시함과 동시에 위 고시문을 이 사건 건물에 부착하는 가처분집행을 하였다.

바. 한편 피고 주식회사 B(이하 'B'이라 한다)은 공매절차를 통해 J의 수탁자인 M으로 부터 당시 집합건축물이던 이 사건 건물 중 전유부분 1층 D호, E호, F호, G호, H호, I 호, 2층 N호, O호, P호, 3층 Q호, R호, S호, 5층 T호, U호, V호, 6층 W호, 7층 X호, 8층 Y호, 9층 Z호, AA호(이하 '이 사건 건물 중 공매대상 부분'이라 한다)를 매수한 뒤 2015. 7. 15. 그에 관하여 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 주식회사 AB(이하 'AB'이라 한다)에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었으며, 2016. 5. 30. AB으로부터 신탁재산의 귀속을 받고 같은 날 위 각 호실에 관하여 주식회사 AC(이하 'AC'이라 한다)에게 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

사. 피고 주식회사 C(이하 'C'라 한다)는 2017. 3. 17. 이 사건 건물 중 위 공매절차대상에 포함되지 않았던 1층 AD호, AE호를 매수하였고, 위 AD호에 관하여는 2017. 4.20., 위 AE호에 관하여는 2017. 11. 23. 각 소유권이전등기를 마쳤다.

아. 피고 B은 2017. 11. 23. 이 사건 건물 중 공매대상 부분에 관하여 AC으로부터 신탁재산의 귀속을 받은 후 같은 날 그에 관하여 피고 C에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐주었다.

자. 이 사건 건물은 건축물대장상 2017. 12. 6. 건축물대장 합병 처리되어 집합건축물에서 일반건축물로 전환되었고, 2017. 12. 7. 그 명칭이 'AF건물'에서 'AG빌딩'으로 변경되었으며, 등기부상으로도 2017. 12. 15. 합병 및 명칭변경으로 인한 표시변경등기가 마쳐졌고, 같은 날 위 합병내용을 전제로 이 사건 건물에 관한 피고 C 명의의 소유권이전등기도 이기되었다.

차. 한편 원고는 이 사건 건물의 유치권자 내지 점유자의 지위에서 피고 B을 상대로 위 피고는 이 사건 건물 중 공매대상 부분에 출입하여서는 아니 된다는 취지의 출입금지가처분(인천지방법원

2015카합10335)을 신청하였다. 위 법원은 2016. 3. 18. 원고가 제출한 자료만으로는 피고 B이 이 사건 건물에 출입할 당시 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 인정하기 어려워 신청의 피보전권리가 소명되었다고 보기 어렵다는 이유로 위 신청을 기각하였다.

가. 원고는 위 가처분 기각결정에 항고하면서 피고 B의 출입금지를 구하는 범위를 이 사건 건물 중 1층 G호, 6층 W호, 7층 X호, 8층 Y호, 9층 Z호, AA호로 감축하였는데, 항고심 법원(서울고등법원 2016라20349)에서도 제1심 결정 이유를 인용함과 아울러 원고가 제출한 자료들만으로는 원고가 이 사건 건물 신축공사의 하도급업체들과 공동으로 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사해온 사실을 인정하기 어렵다는 이유로 원고의 추가 주장까지 배척하면서 2016. 7. 27. 위 항고를 기각하였다(이하 인천지방법원 2016. 3. 18.자 2015카합10335 결정 및 서울고등법원 2016. 7. 27.자 2016라20349결정을 통틀어 '후행 가처분 결정'이라 한다).

타. 원고가 2017. 7. 21. 피고 B 및 AC을 상대로 유치권존재확인 등의 소(인천지방법원2017가합56543)를 제기한 바 있으나, AC에 대하여는 2017. 12. 28. 소 취하되었고, 피고B에 대하여는 2018. 1. 19.자 화해권고결정이 확정되어 그 소송이 2018. 2. 7. 종결되었는바, 그 화해권고결정의 내용은 '원고는 이 사건 청구를 포기한다'는 것이었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 7, 8, 25, 26호증(가지번호 있는 경우 각가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1, 2호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 건물의 시공사로서 2017. 11.경 위 건물에 관한 미지급 공사대금채권을 바탕으로 위 건물을 점유하면서 유치권을 행사해 왔다. 그런데 피고 B이 2017.11. 1. 및 같은 달 20. 원고의 점유를 강제로 침탈하였고, 피고 C는 피고 B의 위법한 점유침탈 사실을 알면서도 피고 B로부터 그 점유를 승계받은 '악의의 특별승계인'으로서 현재 피고들은 이 사건 건물 중 청구취지 가., 나. 항 기재 각 부분(이하 '이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분')을 공동으로 점유하고 있다. 이에 원고는 민법 제204조에 따라 피고들을 상대로 점유의 침탈을 당한 물건, 즉 위 청구취지 기재 부분의 반환을

구하는 바이다.

나. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법제204조 제1항 참조), 이러한 점유회수의 소는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 사람이 그 당시에 그 물건을 점유하고 있었는지 여부만을 살피면 된다. 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 사실상의 지배에 속하는 객관적 관계가 있다고 하기 위해서는 반드시물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람 사이 의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다.

또한 민법 제204조 제1항에서 규정하는 점유물반환청구권은 본권의 유무와 관계없이 점유 그 자체를 보호하기 위하여 인정되는 권리이므로 소를 제기하는 원고로서는 목적물을 점유하였다가 상대방에 의하여 침탈당하였다는 사실을 주장·증명하면 족하고, 그 목적물에 대한 점유가 본권에 기한 것이라는 점은 주장·증명할 필요가 없다.

2) 살피건대 앞서 든 증거들에 을 제6, 8, 10, 11호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 더하여 인정되는 다음과 같은 사실 및 사정들에 비추어 보면, 갑 제6, 10, 12 내지 15, 17 내지 19, 21 내지 23, 27 내지 31호증의 각 기재 및 영상만으로는 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2017. 11.경 원고가 단독으로 또는 적어도 다른 하도급업체들과 공동으로라도 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분을 점유하고 있었다고보이지는 않고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 건물 신축공사 하도급업체들인 주식회사 AH 외 11개 사업체는 2015. 5.20.경까지 공사대금 지급을 요구하면서 위 건물을 점유하고 유치권을 행사하였는데, 피고 B은 이 사건 건물을 매수하는 과정에서 2015. 5. 21.경 위 12개의 하도급업체들 중주식회사 AI(이하 'AI'이라 한다)을 제외한 나머지 업체들과 합의하여 이 사건 건물에 대한 점유를 이전받은 후 이 사건 건물의 출입상황을 관리하면서 위 건물을 정상적으로 사용하기 위한 각종 청소, 공사 등의 작업을 진행한 것으로 보이는바, 그 무렵에는 AI을 제외하면 이 사건 건물에 대하여 유치권을 행사하던 하도급업체들

대부분이 이 사건 건물에서 철수하였다.

② 한편 위 합의에서 제외된 AI은 피고 B로부터 이 사건 건물 중 공매대상 부분에 대한 점유를 침탈당하였다고 주장하면서 위 피고를 상대로 점유회수 청구의 소(인천지방법원 2015가합57870)를 제기하였는데, 위 법원은 2016. 5. 24. AI의 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였고, 이에 피고 B이 항소하였으나 항소심(서울고등법원 2016나2032849)법원은 2017. 4. 28. 위 피고의 항소를 기각하는 판결을 선고하였으며, 다시 피고 B이 상고하였으나 상고심(대법원 2017다232624) 법원도 이를 받아들이지 않아 위 청구인용판결은 2017. 9. 1. 그대로 확정되었다.

③ 위 청구인용 판결의 확정 이후 결국 피고 B은 2017. 11. 13. 위 피고가 AI에게 위회사의 원고에 대한 공사대금 채권 및 이자, 기타 소송비용을 포함한 돈을 지급함과 동시에 AI으로부터 이 사건 건물 중 위 회사가 점유하는 부분을 인도받기로 하는 내용의 유치권합의서를 작성하였는데, 위 유치권합의서의 제1항에는 'AI은 이 합의서 체결일 현재 이 사건 건물 1층 G호 및 일부[피고 B의 점유 부분이 아닌 부동산, 현재 임대 부분(5층 일부)]를 제외한 이 사건 건물을 점유하고 있음을 확인한다'라고 기재되어 있으므로, 원고가 주장하는 점유침탈 시점인 2017. 11.경에는 오히려 AI이 이 사건 건물의 대부분을 점유하고 있었다고 봄이 상당하다.

④ 당초 원고는 이 사건 소를 제기하면서 이 사건 건물 중 공매대상 부분에 대한 점유침탈을 주장하였다가, 이 사건 건물이 집합건축물에서 일반건축물로 전환되고 그에 따른 표시변경등기까지 마치지자 청구취지를 변경하여 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분에 대한 점유침탈을 주장하면서 그 반환을 구하고 있는데, 이 사건 건물 중 공매대상부분과 위 청구취지 기재 부분은 사실상 동일한 물건을 가리키고 있다. 그런데 이 사건 건물 중 원고가 점유하고 있다가 침탈당하였다고 주장하는 해당 부분에 대하여는 이미AI이 위 3항에서와 같이 피고 B을 상대로 점유회수 청구의 소를 제기하고 승소확정판결을 받았던 것인바, 원고가 제출하는 증거들만으로는 원고가 AI과 함께 유치권을 행사하면서 이 사건 건물 중 공매대상 부분 내지 청구취지 기재 부분을 점유해 왔다고 단정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다. 나아가 피고 B과 AI 사이에 위 2017.11. 13.자 유치권합의서가 작성되었음에도 불구하고 갑작스럽게 원고가 그 무렵 이 사건 건물 중 공매대상 부분 내지 청구취지 기재 부분에 관한 점유를 개시할 만한 특별한 사정이 있었다고 보이지 아니하고,

원고가 피고 B 및 AC을 상대로 제기하였던 유치권존재확인 등의 소(인천지방법원

2017가합56543)에서 '피고 B은 원고에게 이 사건 건물 중공매대상 부분에 관하여 이 사건 건물의 미지급 공사대금채권 27억 2,447만 원 및 그지연이자에 기한 유치권이 존재함을 확인한다'는 청구취지에 대하여 원고와 위 피고 사이에서는 원고의 청구를 포기하는 것으로 화해권고결정이 확정된 점에 비추어 보더라도, 원고가 실제로 이 사건 건물 중 일부라도 점유하고 있었다고 보기는 어렵다.

⑤ 더욱이 원고는 후행 가처분 결정에서 이미 피고 B을 상대로 출입금지가처분을 신청하였다가 점유 사실을 인정받지 못하여 2016. 3. 18. 위 신청의 기각결정을 받고, 2016. 7. 27. 그에 대한 항고마저 기각결정을 받은 상황이었으므로, 원고가 2017. 11.경 단독으로 또는 AI과 공동으로 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 주장하기 위해서는 최소한 점유개시의 경위와 그 시점을 밝힐 필요가 있다고 보이는데, 원고는 이를 구체적으로 특정하고 있지 못하다.

⑥ 만일 원고가 2017. 11.경 이전까지 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분을 점유해왔다면, 그 과정에서 당연히 발생할 수밖에 없는 관리 비용 등의 지출 내역 및 원고가 자신의 점유를 보호하기 위하여 직접 설치한 인적·물적 보안시설의 내용이나 위치 등까지 주장·증명하여야 할 것이나, 원고는 다만 원고와 주식회사 AJ(이하 'AJ'라 한다)와사이에 2017. 10. 24. 체결된 무인기계경비 방법서비스 계약서(갑 제18호증), 설치 장소나 주체 등을 알 수 없는 CCTV 촬영 사진(갑 제27호증의 12, 14) 및 AJ 앞으로 이체된금원 내역(갑 제30호증) 등만을 내고 있는바, 을 제10, 11호증의 각 기재에 의하면, 피고B 역시 이 사건 건물의 유지·관리를 위하여 2017. 11.경까지 비용을 지출해 온 것으로 보이는 이상, 원고가 제출하는 위 각 증거들만으로는 이 사건 건물에 관하여 타인의 간섭을 배제할 정도로 원고의 사실상 지배에 속하는 객관적 관계로서 점유가 인정된다고보기 어렵다.

⑦ 갑 제21호증의 기재에 의하면, 피고 B이 2017. 11. 20. 원고의 유체동산이 이 사건건물의 5층 T호 내에 방치되어 있으므로 이를 수거해 가라는 취지로 원고에게 내용증명우편을 발송한 사실을 인정할 수 있는데, 앞서 본 바와 같이 물건에 대한 점유란 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 보이는 객관적 관계를 말하는 것으로서 설령원고가 위 호실에 유체동산을 방치하였다고 하더라도 그러한 사정만으로는 원고가 유체동산을 방치해 둔 물리적 공간이나 이 사건 건물 중

청구취지 기재 부분을 점유하고 있다고 인정하기 어렵다. 오히려 원고는 이 사건 건물의 시공사이고, 원고와 피고 B 사이에는 후행 가처분 결정 등 이 사건 건물에 관한 점유를 둘러싼 법적 분쟁이 계속 있어왔음을 고려할 때, 피고 B로서는 위 호실에 있던 유체동산이 원고의 소유일 가능성을 전제로 유체동산의 소유권 및 처분과 관련된 분쟁을 미연에 방지하고자 위와 같은 내용증명우편을 발송한 것으로 보일 뿐이다.

⑧ 한편 갑 제31호증의 기재에 의하면, 광주지방검찰청 장흥지청 검사는 2018. 7. 31. 피고 B의 대표이사 AK에 대한 사기죄, 사문서변조죄, 변조사문서행사죄, 권리행사방해죄, 건조물침입죄에 대하여 사기죄, 권리행사방해죄, 건조물침입죄는 범죄 인정되지 아니함을 이유로, 사문서변조죄 및 변조사문서행사죄는 증거 불충분을 이유로 각 혐의없음처분을 하였는데, 위 불기소결정서의 권리행사방해죄 및 건조물침입죄 관련 부분에 '피의자(AK)가 2017. 11. 20.경 원고의 이사 AL이 점거하고 있던 이 사건 건물 G호 사무실에 임의로 들어간 사실은 인정된다'는 취지로 기재되어 있는 사실은 인정되지만, 앞서본 후행 가처분 결정의 내용 및 AI의 피고 B에 대한 점유회수 청구의 소 제기 경과와 그 이후 위 피고와 사이에 있었던 합의 내용 등에 비추어 볼 때, 위 불기소결정서의 단편적인 내용만으로 원고가 그 주장하는 바와 같이 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분을 배타적으로 점유하고 있었다고 볼 수는 없다.

⑨ 위와 같은 사정을 종합하면, 선행 가처분 결정에 따른 집행이 이루어진 2009. 12.9.경 원고가 이 사건 건물을 점유한 사실이 인정되는 것과는 별개로, 후행 가처분 결정이 있는 2016년경 이후 원고가 위 건물을 점유 내지 관리하고 있었다고 단정하기 어렵다.

3) 결국 원고가 2017. 11. 1. 및 같은 달 20. 이 사건 건물 중 청구취지 기재 부분을 점유하고 있었다는 사실 자체가 인정되기 어려운 이상 피고 B이 그 점유를 침탈하였는지 여부 및 피고 C가 민법 제204조 제2항 단서에 따른 '악의의 특별승계인'으로서 피고들이 위 청구취지 기재 부분을 공동으로 점유하고 있는지 여부에 관하여는 더 나아가 살필 필요 없이 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 차은경, 판사 김은영, 판사 원도연

별지 1

부동산의 표시

인천 미추홀구

지상 철골철근콘크리트구조 기타지붕 9층 근린생활시설, 교육시설, 운동시설

[빌딩]

지하3층 871.22㎡

지하2층 1,245.26㎡

지하1층 1,131.51㎡

1층 889.94㎡

2층 1,013.44㎡

3층 1,013.44㎡

4층 1,013.44㎡

5층 1,013.44㎡

6층 1,013.44㎡

7층 991.88㎡

8층 991.88㎡

9층 631㎡

끝.

별지 2

