

청주지방법원 2014. 12. 18 선고 2014가합1673 판결 [점유회수]

전 문

원고1. A

2. B

3. 일성파워텍 주식회사

4. 주식회사 혜성이엔지

5. 비케이산업개발 주식회사

6. 주식회사 협동석재

7. 주식회사 대성이엔지

주위적피고주식회사 고인돌

예비적피고동광종합건설 주식회사

변론 종결 2014. 11. 20.

판결 선고 2014. 12. 18.

주 문

1. 원고들의 예비적 피고에 대한 소를 각 각하한다.
2. 주위적 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 명도하라.
3. 소송비용 중 원고들과 주위적 피고 사이에 생긴 부분은 주위적 피고가, 원고들과 예비적 피고 사이에 생긴 부분은 원고들이 각 부담한다.
4. 제2항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 주위적 피고 부분: 주문 제2항
2. 예비적 피고 부분: 예비적 피고는 원고들에게 별지 목록 기재 건물을 명도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들은 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 신축 공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 이 사건 공사의 원사업자인 주식회사 두공건설산업(이하 '소외 회사'라 한다)과 각 하도급계약을 체결하고 각 하도급 받은 공사를 진행하였던 공사업자들이다.

주위적 피고는 이 사건 공사의 발주자이고, 예비적 피고는 2014. 2. 24. 주위적 피고와 사이에 이 사건 건물에 관한 매매계약을 체결하고 이 사건 건물의 점유를 취득하였다가 위 매매계약이 해제되면서 이 사건 건물의 점유를 다시 주위적 피고에게 이전하여 준 건설회사이다.

나. 원고들은 소외 회사로부터 공사대금을 지급받지 못하였음을 이유로 2013. 12. 24. 이 사건 건물의 정문에 원고들이 이 사건 건물을 유치·점유 중임을 알리는 공고문을 게시하고, 외벽에 '유치권 점유 중'이라는 현수막을 설치하였으며, 이 사건 건물 주위에 그물을 이용하여 울타리를 치고 자물쇠를 설치하였다. 또한 원고들을 대표한 주식회사 제이파크건설산업1)은 경비업체인 주식회사 온세캡과 기계경비서비스 이용계약을 체결하였고, 이 사건 건물 주변에는 CCTV가 설치되었다.

다. 한편, 주위적 피고는 2014. 1. 18. 용역업체 직원들을 고용하여 이 사건 건물에 원고들이 설치한 자물쇠, 그물 울타리 및 현수막 등을 철거하였다.

라. 이후 원고는 주위적 피고를 상대로 점유이전금지가처분을 신청하여 2014. 4. 10. 청주지방법원 2014카합65호로 점유이전금지가처분 결정을 받았으나 위 결정은 예비적 피고가 이미 주위적 피고로부터 점유를 이전받았음을 이유로 집행되지 못하였고, 이에 원고는 다시 예비적 피고를 상대로 점유이전금지가처분을 신청하여 2014. 5. 30. 청주지방법원 2014카합240호로

점유이전금지가처분 결정을 받았으며, 위 결정은 2014. 6. 3. 집행되었다.

마. 그런데 이후 주위적 피고와 예비적 피고 사이의 매매계약이 해제되면서 이 사건 건물은 다시 주위적 피고가 점유하게 되었고, 주위적 피고는 이 사건 공사를 재개하여 완공하였다.

바. 현재 이 사건 건물의 소유권자는 주위적 피고이고, 주위적 피고는 이 사건 건물 지하 101호, 지상 112호에 관하여 주식회사 에브리데이리테일과, 지하 101호 중 80m²에 관하여 C과, 지상 103호에 관하여 주식회사 아이피피와 각 임대차계약을 체결한 후 위 임차인들에게 각 해당 부분(이하 '이 사건 임대 부분'이라 한다)의 점유를 이전하여 주었고, 그 외 이 사건 건물의 나머지 부분을 직접 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 11, 13 내지 20, 25 내지 31호증, 을 제8, 11, 12, 13호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 증인 D, E의 각 증언, 변론 전체의 취지

2. 이 사건 소 중 예비적 피고에 대한 청구 부분의 적법 여부에 관한 판단

가. 원고들은 예비적으로, 예비적 피고가 원고들의 점유를 침탈한 주위적 피고로부터 그러한 사정을 알면서도 이 사건 건물의 점유를 이전받아 점유하고 있음을 이유로 예비적 피고에 대하여 이 사건 건물의 명도를 구하고 있다.

나. 먼저, 이 부분 소의 적법 여부에 대하여 살피건대, 민사소송법 제70조 제1항 소정의 예비적·선택적 공동소송에 있어서 '법률상 양립할 수 없다'는 것은, 동일한 사실관계에 대한 법률적인 평가를 달리하여 두 청구 중 어느 한쪽에 대한 법률효과가 인정되면 다른 쪽에 대한 법률효과가 부정됨으로써 두 청구가 모두 인용될 수는 없는 관계에 있는 경우나, 당사자들 사이의 사실관계 여하에 의하여 또는 청구원인을 구성하는 택일적 사실인정에 의하여 어느 일방의 법률효과를 긍정하거나 부정하고 이로써 다른 일방의 법률효과를 부정하거나 긍정하는 반대의 결과가 되는 경우로서, 두 청구들 사이에서 한 쪽 청구에 대한 판단 이유가 다른 쪽 청구에 대한 판단 이유에 영향을 주어 각 청구에 대한 판단 과정이 필연적으로 상호 결합되어 있는 관계를 의미하며, 실체법적으로 서로 양립할 수 없는 경우뿐 아니라 소송법상으로 서로 양립할 수 없는 경우를 포함하는 것이다(대법원 2008. 3. 27. 선고 2005다49430 판결 등 참조).

다. 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 보건대, 원고들의 주장은 주위적 피고는 원고들의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하여 현재 이 사건 건물을 점유하고 있는 자인 반면, 예비적 피고는 악의의 점유승계인으로서 점유이전금지가처분에 의하여 원고들에 대한 관계에서 여전히 이 사건 건물을 점유하고 있는 자로 보아야 한다는 것인데, 주위적 피고의 이 사건 건물에 대한 점유가 인정된다고 하여 반드시 예비적 피고의 이 사건 건물에 대한 점유가 부정되어 서로 양립할 수 없는 것이라고는 보이지 아니하므로, 주위적 피고에 대한 청구에 관한 판단 이유가 예비적 피고에 대한 청구에 관한 판단 이유에 필연적인 영향을 주는 관계에 있다고 할 수 없다.

라. 따라서 원고들의 주위적 피고에 대한 청구와 원고들의 예비적 피고에 대한 청구는 예비적 공동소송관계에 있다고 볼 수 없으므로, 원고들의 소 중 예비적 피고에 대한 청구 부분은 예비적 공동소송의 요건을 갖추지 못하여 부적법하다.

3. 주위적 피고에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

원고들은, 원고들이 소외 회사로부터 공사대금을 지급받지 못하였음을 이유로 2013. 12. 24.부터 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하여 왔는데, 주위적 피고가 2014. 1. 18. 용역업체 직원들을 고용하여 원고들의 점유를 침탈하였으므로, 주위적 피고는 원고들에게 이 사건 건물을 명도할 의무가 있다고 주장한다.

나. 본안전 항변에 관한 판단

1) 본안전 항변의 요지 위와 같은 원고들의 주장에 대하여, 주위적 피고는 다음과 같은 이유에서 이 사건 소는 부적법하다고 본안전 항변을 한다.

① 주위적 피고는 이 사건 임대 부분에 관하여 임차인들과 각 임대차계약을 체결하고 그 점유를 이전하여 주었으므로, 이 사건 임대 부분에 관한 명도를 구하는 원고들의 소는 피고적격이 없는 자를 상대로 한 것이다.

② 원고들의 대표인 F이 소외 회사의 주위적 피고에 대한 공사대금채권 중 일부를 양도받고, 이 사건 건물 중 지상 101호, 102호, 105호에 관하여 근저당권설정등기를 이전받았으므로, 원고들은 이 사건 소를 계속할 이익이 없다.

③ 원고들이 주위적 피고의 재산에 대하여 가압류신청 등을 하면 주위적 피고가 가압류 해방공탁을 하게 될 것이고, 원고들은 이를 통해 미지급 공사대금채권을 변제받을 수 있을 것인데, 원고들이 주위적 피고와 위와 같은 방법에 관한 협의도 하지 아니한 채 이 사건 소를 제기한 것은 소권남용에 해당한다.

2) 판단 가) ① 본안전 항변과 관련하여

살피건대, 이행의 소에 있어서의 피고 적격은 원고에 의하여 이행의무자로 주장된 자가 피고적격을 가지는 것이므로, 주위적 피고의 이 부분 본안전 항변은 이유 없다.

나) ② 본안전 항변과 관련하여

살피건대, 원고들의 이 사건 소는 주위적 피고의 점유침탈을 이유로 점유의 회수를 구하는 것으로, 원고들이 미지급 공사대금채권의 변제를 받았는지 여부와 무관하다. 게다가 주위적 피고가 주장하는 사정만으로 원고들이 미지급 공사대금채권의 변제를 받았다고 볼 수도 없다.

따라서 주위적 피고의 이 부분 본안전 항변 역시 이유 없다.

다) ③ 본안전 항변과 관련하여

살피건대, 주위적 피고의 주장과 같은 협의에 나아가지 않았다는 점만으로 주위적 피고의 점유침탈을 원인으로 점유의 회수를 구하는 원고들의 소가 소권남용에 해당하여 부적법한 것이라고 볼 아무런 이유가 없으므로, 주위적 피고의 이 부분 본안전 항변 역시 받아들일 수 없다.

다. 본안에 관한 판단

1) 이 사건의 쟁점 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이므로(대법원 2010. 7. 15. 선고

2010다18294 판결 등 참조), 이 사건의 쟁점은 원고들이 2014. 1. 18. 당시에 이 사건 건물에 관한 점유를 계속하고 있었는지 여부와 주위적 피고가 원고들의 점유를 침탈하였는지 여부에 있다.

2) 원고들의 이 사건 건물 점유 여부 가) 물건에 대한 점유란 사회관념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하므로, 물건에 대한

사실상의 지배를 상실했는가의 여부도 역시 위와 같은 사회관념에 따라 결정되어야 한다(대법원 2012. 1. 27. 선고 2011다74949 판결 등 참조).

나) 이러한 법리에 기초하여 이 사건으로 돌아와 살피건대, 원고들이 2013. 12. 24. 이 사건 건물의 정문에 원고들이 이 사건 건물을 유치·점유 중임을 알리는 공고문을 게시하고, 외벽에 '유치권 점유 중'이라는 현수막을 설치한 사실, 이 사건 건물 주위에 그물을 이용하여 울타리를 치고 자물쇠를 설치한 사실, 원고들을 대표한 주식회사 제이파크건설산업이 경비업체인 주식회사 온세캡과 기계경비서비스 이용계약을 체결하였고, 이 사건 건물 주변에 CCTV가 설치된 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같고, 갑 제26호증의 1 내지 23(주위적 피고는 갑 제26호증의 1 내지 23이 위조된 것이라는 취지의 주장을 하나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다), 제27호증의 1, 2의 각 기재에 의하면, 주식회사 온세캡이 기계경비서비스 이용계약에 따라 이 사건 건물에 대한 순찰을 실시한 사실, 주위적 피고가 이 사건 건물에 원고들이 설치한 자물쇠, 그물 울타리, 현수막 등을 철거한 2014. 1. 18. 주식회사 온세캡이 위와 같은 사실을 인지하여 경찰서에 신고하고, 직접 이 사건 건물에 출동한 사실 또한 인정된다.

다) 위와 같은 사실 및 ① 원고들이 이 사건 건물 주변에 울타리 형태로 친 그물은 건설현장에서 낙하물의 직접 추락 등을 방지하는 목적으로 사용하는 것이어서 상당한 강도를 가지고 있는 것인 점, ② 그 형상을 보더라도 원고들이 설치한 울타리는 타인의 출입을 통제하기에 충분할 뿐만 아니라 그와 같은 원고들의 의사가 명백하게 표시될 수 있는 수단에 해당하는 점, ③ 원고들이 이 사건 건물을 유치·점유 중임을 알리는 공고문을 게시하고, 외벽에 '유치권 점유 중'이라는 현수막을 설치함으로써 외부에 자신들의 이 사건 건물 점유 사실을 명백히 표시한 점, ④ 2013. 12. 24.부터 2014. 1. 18.까지 사이에 주위적 피고에 의하여 이 사건 건물에서 어떠한 공사가 진행되었다거나 주위적 피고가 이 사건 건물의 관리행위를 하였다고 보이지도 않는 점 등을 종합하여 보면, 원고들이 2014. 1. 18. 이 사건 건물을 사실상 지배하면서 점유하고 있었음을 인정할 수 있고, 증인 D의 증언은 2013. 12. 24.부터 2014. 1. 18.까지 사이에 원고들이 이 사건 건물을 점유하고 있지 않았음에 대한 충분한 반증이 되지 못한다.

3) 주위적 피고의 점유침탈 주위적 피고가 2014. 1. 18. 용역업체 직원들을 고용하여 이 사건 건물

주위에 원고들이 설치한 자물쇠, 그물 울타리 및 현수막 등을 철거한 사실은 앞서 기초사실에서 본 바와 같으므로, 결국 주위적 피고는 위와 같은 행위를 통해 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다고 판단되므로, 주위적 피고는 특별한 사정이 없는 한 원고들에게 이 사건 건물을 명도하여 줄 의무가 있다.

4) 주위적 피고의 주장에 대하여 이에 대하여 주위적 피고는 설령 원고들이 2014. 1. 18. 이 사건 건물을 점유한 사실이 인정된다고 하더라도 원고들이 2013. 12. 24. 주위적 피고의 점유를 불법적으로 침탈한 것이므로, 원고들의 점유는 민법상 보호받을 수 있는 점유에 해당하지 아니하고, 그로부터 불과 한 달이 되지 않은 2014. 1. 18. 주위적 피고가 이 사건 건물의 점유를 회수한 것이 위법한 점유침탈에 해당한다고 할 수도 없다고 주장한다.

살피건대, 원고들이 2013. 12. 24. 주위적 피고의 점유를 불법적으로 침탈하였다고 볼 증거가 없고, 오히려 갑 제24호증의 1, 2, 제28호증의 각 기재, 증인 E의 증언 및 변론 전체의 취지에 의하면, 원고들이 2013. 12. 24. 이 사건 건물의 점유를 개시할 당시 원고들의 어떠한 위계나 위력, 원고와 주위적 피고 사이의 물리적 충돌이 없었던 사실, 원고들이 소외 회사의 관리·감독 하에 2013. 12. 24. 이전까지 계속 이 사건 건물에서 일부 공사를 진행하기도 한 사실이 인정된다.

따라서 원고들이 주위적 피고의 점유를 불법적으로 침탈하였음을 전제로 하는 주위적 피고의 위 주장은 이유 없다.

[한편, 주위적 피고의 본안전 항변 중 주위적 피고가 이 사건 임대 부분에 관하여 임차인들과 각 임대차계약을 체결하고 그 점유를 이전하여 주었으므로, 이 사건 임대 부분에 관한 명도를 구하는 원고들의 소는 피고적격이 없는 자를 상대로 한 것이라는 주장을 본안에 관한 주장으로 선행하여 보건대, 주위적 피고의 주장 사실 자체에 의하더라도 주위적 피고가 임차인들과 사이의 각 임대차계약을 통하여 이 사건 건물을 간접점유하고 있다는 것이고, 이는 을 제11호증의 1, 2, 3의 각 기재에 의하여도 명백히 인정되므로, 주위적 피고는 간접점유자로서 위 임차인들이 직접 점유하는 부분에 대한 명도의무를 부담한다고 볼 것이다.]

4. 결론

그렇다면, 원고의 예비적 피고에 대한 청구는 부적법하여 각하하고, 주위적 피고에 대한 청구는 이유

있어 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사조미연

판사인형준

판사한현희

별지

1) 이 사건 소송계속 중 미지급 공사대금을 지급받았음을 이유로 소를 취하하였다.