

수원지방법원 2022. 5. 24 선고 2021가단526018 판결 [점유회수 등 청구의 소]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 변호사 노희범

피 고 1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 법무법인 대현

담당변호사 김우진, 이정호

변 론 종 결 2022. 4. 19.

판 결 선 고 2022. 5. 24.

주 문

1. 피고 주식회사 C은 원고에게 별지1 부동산 표시 기재 건물의 1층 중 별지2 도면1 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 20.65㎡ 및 지하 1층 중 별지2 도면2 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32.19㎡를 각 인도하라.
2. 원고의 피고 B에 대한 청구 및 피고 주식회사 C에 대한 나머지 청구를 각 기각한다.
3. 소송비용 중 원고와 피고 B 사이에 생긴 부분은 원고가 부담하고, 원고와 피고 주식회사 C 사이에 생긴 부분은 각자 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지1 부동산 표시 기재 건물의 1층 중 별지2 도면1 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 20.65㎡ 및 지하 1층 중 별지2 도면2 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32.19㎡를 각 인도하라. 피고들은 공동하여 원고에게 81,439,167원 및 이에 대한 이 사건 청구취지변경 신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2018. 11. 27. 화성시 D 소재 E건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)의 분양자인 F 주식회사로부터 이 사건 건물의 관리업무를 위탁받고, 이 사건 건물의 사용승인일인 2018. 12. 11.부터 별지1 부동산 표시 기재 건물의 1층 중 별지2 도면1 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 20.65㎡ 및 지하 1층 중 별지2 도면2 표시 1, 2, 3, 4, 1의 각 점을 순차로 연결한 선내 (나) 부분 32.19㎡(이하 ‘이 사건 관리사무소 등’이라 한다)를 점유하면서 그곳에서 이 사건 건물의 관리업무를 하였다.

나. 원고는 2019. 1.경부터 2019. 12.경까지 사이에 이 사건 건물의 구분소유자 또는 구분소유자로부터 위임을 받은 것으로 보이는 점유자로부터 관리규약 및 관리인 선임에 관한 동의서를 받고, 위 동의서에 의하여 이 사건 건물의 관리인으로 선임되었음을 이유로 관리업무를 계속하였다.

다. 이 사건 건물의 관리단은 2021. 2. 17. 관리단 집회를 개최하여 원고를 위탁관리업체에서 해임하고, 피고 B를 관리인으로 선출한다는 등 내용의 결의를 하고(이하 ‘이 사건 2021. 2. 17.자 관리단 집회’라 한다), 그 무렵 피고 주식회사 C(이하 ‘피고 C’이라 한다)과 사이에 건물관리용역계약을 체결하였다.

라. 피고 C은 2021. 3. 31.부터 2021. 4. 1.까지 사이에 인력을 동원하여 원고가 점유하고 있던 이 사건 관리사무소 등의 잠금장치를 파손하는 등으로 침입한 다음 출입문을 시정하여 원고의 점유를 배제하는 방법으로 위 일자 이후에 이 사건 관리사무소 등을 점유하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 4, 6, 7 내지 9, 13 내지 18, 23호증, 을 제1, 2, 5, 7호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 인도청구에 대한 판단

가. 관련법리

점유권에 기한 방해배제청구권은 물건에 대한 사실상의 지배상태, 즉 점유권에 대한 방해행위가 있으면 성립하고 점유를 정당화할 권원이 있음을 요하지 아니하며, 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없음이 민법 제208조의 규정 취지에 비추어 명백하다(대법원 2021. 1. 14. 선고 2020다248186, 248193 판결 등 참조).

나. 이 법원의 판단

위 인정사실을 앞서 본 법리에 비추어 보면, 원고는 2018. 12. 11.부터 이 사건 점유 부분을 계속하여 점유하고 있었는데, 이러한 원고의 점유는 이를 정당화할 권원이 있는지 여부와 관계없이 민법 제204조에 근거하여 보호받을 수 있는 사실상의 지배상태에 해당한다.

그렇다면 피고 C이 2021. 3. 31.부터 2021. 4. 1.까지 사이에 인력을 동원하여 이 사건 관리사무소 등 부분의 잠금장치를 파손, 새로이 시정하고 그 이후 원고의 출입을 저지함으로써 원고의 점유를 배제한 것은 민법 제204조 제1항에서 규정하는 점유의 침탈이 된다고 봄이 타당하고, 피고 C이 이 사건 건물의 관리단으로부터 원고의 직원들을 퇴거시키는 업무를 위임받았고, 이 사건 관리사무소 등 부분을 점유·관리할 권한을 가진다고 하더라도 원고의 점유권에 기한 방해배제청구권의 행사 즉, 점유회수를 배척할 수 없다.

따라서 피고 C은 그 점유 회수를 구하는 원고에게 이 사건 관리사무소 등 부분을 인도할 의무가 있다. 다만, 원고는 피고 B에 대하여도 점유권에 기초한 점유물반환청구권으로서 이 사건 관리사무소 등

부분의 인도를 구하고 있으나, 피고 B은 이 사건 2021. 2. 17.자 관리단 집회에서 관리인으로 선임되었을 뿐 이 사건 관리사무소 등을 점유하고 있다고 보기 어려운바, 원고의 이 부분 청구는 이유 없다.

3. 불법행위에 따른 손해배상청구에 대한 판단

가. 원고 주장의 요지

피고들은 위와 같은 점유침탈을 하여 원고의 이 사건 건물에서의 관리업무를 방해하였고, 이로 인하여 원고는 이 사건 건물에 관한 관리업무라는 용역을 제공할 수 없게 되었다. 따라서 원고는 피고들의 위와 같은 공동불법행위로 인하여 관리용역비 수익 상당액 12,892,847원과 원고 소속 근로자들에게 지급한 임금 상당액 68,546,320원의 합계 81,439,167원(= 12,892,847원 + 68,546,320원)의 손해를 입게 되었는바, 피고들은 공동하여 위 금원 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나. 이 법원의 판단

살피건대, 원고가 주장하는 손해는 원고가 자신의 점유가 침탈된 기간 동안 이 사건 건물을 관리하였다면 그에 따른 용역비를 지급받을 수 있었다거나 관리용역비로 지급할 수 있었던 원고 소속 근로자들의 임금을 원고가 불필요하게 지급하게 되었다는 것으로 모두 피고들의 불법행위로 인하여 이 사건 건물을 관리하지 못하게 되었음을 전제로 하는 것인데, 앞서 든 증거들 및 을 제9 내지 17호증의 각 기재에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면 피고들이 불법행위를 하지 아니하였더라도 원고가 이 사건 건물에 관한 관리업무를 수행하고 이 사건 건물의 관리단으로부터 용역비 등을 지급받을 수 있었다고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

① 이 사건 건물의 관리단은 이 사건 2021. 2. 17.자 관리단 집회에서 원고를 위탁관리업체에서 해임하고, 피고 B을 관리인으로 선출한다는 등 내용의 결의를 하였는바, 원고는 위 일자 이후부터는 이 사건 건물의 관리인도 아니고, 이 사건 건물의 위탁관리업체라고 보기 어렵다.

② 원고는 이 사건 2021. 2. 17.자 관리단 집회 결의에 대하여 소집절차상의 하자 등이 있다고 주장하나 2022. 3. 12. 다시 관리단 집회가 개최되어 피고 B을 이 사건 건물의 관리인으로

재신임하고 원고 주장이 근거 없음을 확인하는 등 내용의 결의(이하 ‘이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회’라 한다)를 하였는바, 이 사건 2021. 2. 17.자 관리단 집회 결의에 하자가 존재한다고 보더라도, 이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회 결의를 통해 종전 결의를 적법하게 추인하였으므로 그 하자가 치유되었다고 할 것이다.

③ 이에 대하여 원고는 이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회 결의가 적법한 소집권한 없는 자에 의하여 소집된 것으로 무효라고 주장한다. 그러나 원고는 구분소유자 등으로부터 받은 관리규약 및 관리인 선임에 관한 동의서에 따른 관리규약에 따라 원고의 관리인으로서의 임기가 이 사건 건물의 사용승인일인 2018. 12. 11.부터 2년이 지난 2020. 12. 10. 종료된 후 후임 관리인이 선출되기 전까지 계속 연장되었다는 취지로 주장하나, 그와 같은 내용의 관리규약이 적법하게 제정된 것이라 하더라도, 이는 관리인 임기의 상한을 2년으로 정하고 있는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(이하 ‘집합건물법’이라 한다) 제24조 제2항과 관리단 집회의 결의로 관리인을 선임하도록 정하고 있는 집합건물법 제24조 제3항1)의 취지에 반하므로 그 효력을 인정할 수 없는바, 원고를 관리인으로 보더라도 그 임기는 2020. 12. 10. 종료되었다고 할 것인 점, 원고는 피고들을 상대로 이 사건과 유사한 내용의 인도단행 및 업무방해금지가처분을 구하는 신청을 하였다가 2021. 6. 25. 원고가 적법한 관리인 선임을 위한 동의서를 확보하지 못하였다는 등 원고가 이 사건 건물의 관리인이라고 보기 어렵다는 이유로 패소한 점(이 법원 2021카합10187호, 현재 수원고등법원 2021라10235호로 항고심 계속 중이다), 원고가 관리인인지 여부에 관하여 구분소유자들과 원고 사이에 다툼이 지속되고 있는 상황에서 원고에게 자신을 해임하는 등 내용이 포함된 이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회에 대한 소집 업무를 수행하게 하는 것은 적절하지 아니한 점 등에 비추어 보면, 결국 위 무렵 이 사건 건물 관리단에게는 관리인의 역할을 적법하게 수행할 사람이 없게 되었거나, 피고 B이 이 사건 건물 관리단의 관리인이라고 할 것이다. 그리고 집합건물법은 관리인이 없는 경우에는 구분소유자의 5분의 1 이상은 관리단 집회를 소집할 수 있다(제33조 제4항)고 정하고 있고, 피고 B은 관리단 집회 구분소유자의 5분의 1 이상 소집 동의가 포함된 위임장을 근거로 관리단 집회 소집을 하였는바, 이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회 결의가 적법한 소집권한 없는 자에 의하여 소집된 것이라고 보기 어렵다.

④ 또한, 원고는 이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회 결의 소집통지가 구분소유자에게 도달되었다는 증거가 없고, 피고들이 제출한 위임장이 구분소유자나 임차인의 의사에 의하여 작성된 것인지 알 수 없으며, 피고 B를 관리인으로 선임하는 관리단 집회에서 피고 B이 구분소유자로부터 수임받는 것은 위임의 효력을 인정할 수 없다고 주장한다. 그러나 집합건물법 제34조에 의하면 집회소집통지는 통상적으로 도달할 시기에 도달한 것으로 본다고 규정하고 있는 점, 피고들이 제출한 위임장이 위조되었음을 인정할 만한 증거가 없는 점, 피고 B를 관리인으로 선임하는 관리단 집회에서 피고 B이 구분소유자 등으로부터 수임받는 것에 어떠한 하자가 있다고 볼 수 없는 점 등을 종합하여 보면, 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

⑤ 나아가 원고는 이 사건 변론 종결일 이후에 이 사건 2022. 3. 12.자 관리단 집회와 관련하여 구분소유자 G가 위임장을 받았으나 참석하지 아니하였고, 피고들이 제출한 일부 위임장에 하자가 존재한다고 주장한다. 그러나 G는 피고 B에게 다시 관리단 집회에서의 의결권을 위임하였고, 피고 B은 위 관리단 집회에 참석한 점, 원고 주장과 같은 하자가 전부 인정된다고 하더라도 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수를 충족한 결의가 이루어졌는바, 위 관리단 집회를 무효라고 할 수는 없다.

다. 소결

따라서 원고가 주장하는 손해는 피고들의 점유 침탈이나 업무방해로 인하여 발생한 손해라고 인정할 수 없으므로, 원고의 손해배상청구는 받아들일 수 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고 C에 대한 청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구 및 피고 B에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 최환영

[별지1]

부동산 표시

(1동의 건물의 표시)

경기도 화성시

[도로명주소]

경기도 화성시

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트지붕 지하4층지상10층 제1종근린생활시설

및 제2종근린생활시설

지하4층 1636.95㎡

지하3층 1636.95㎡

지하2층 1636.95㎡

지하1층 1636.95㎡

1층 1253.33㎡

2층 1256.06㎡

3층 1256.06㎡

4층 1256.06㎡

5층 1256.06㎡

6층 1256.06㎡

7층 1256.06㎡

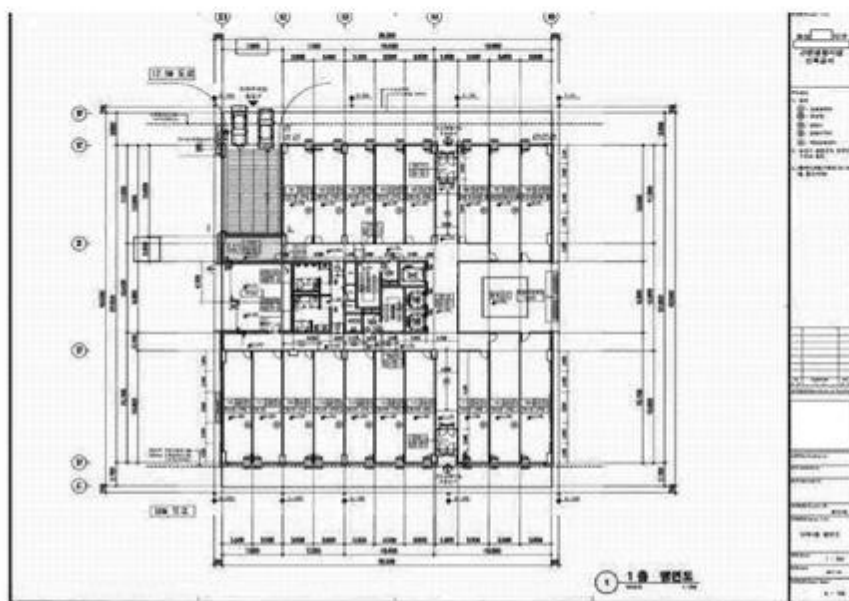
8층 1256.06㎡

9층 1256.06㎡

10층 1256.06㎡. 끝.

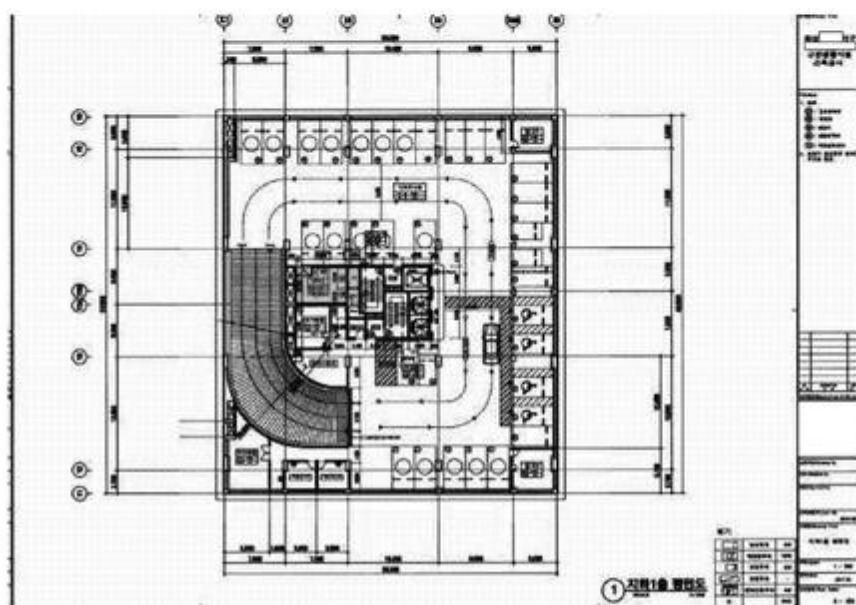
[별지2]

도 면 1



[별지2]

도 면 2



1) 위 규정은 강행규정으로 보인다.[‘관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다’는 내용의
집합건물법(2012. 12. 18. 법률 제11555호로 개정되기 전의 것) 제24조 제2항에 관한 대법원
2012. 3. 29. 선고 2009다45320 판결 참조]