

서울중앙지방법원 2017. 8. 25 선고 2016가단124458 판결 [점유회수청구]

재판경과

서울중앙지방법원 2018. 6. 7 선고 2017나61852 판결

서울중앙지방법원 2017. 8. 25 선고 2016가단124458 판결

전문

원고 주식회사 A

피고 B

변론 종결 2017. 7. 7.

판결 선고 2017. 8. 25.

주문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지

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

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 3.경 피고와 사이에 피고 소유의 서울 중구 C 대 182㎡ 지상에 이 사건 부동산을 포함한 지하2층, 지상 4층 건물 전체(이하 건물 전체를 '이 사건 건물'이라 한다)의 신축공사에 관하여 공사대금을 6억 6,000만 원으로 정한 공사도급계약을 체결하고, 2014. 5.경 이 사건 건물을 완성하였고, 이 사건 건물에 관하여 2014. 5. 30.피고 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

나. 위 건물공사가 끝나갈 무렵 피고가 공사대금을 대부분 지급하지 않은 상태에서 원고와 시정장치 비밀번호를 공유하며 자유롭게 출입하던 이 사건 건물의 시정장치 비밀번호를 일방적으로 변경하였고 이에 원고의 실질적 운영자 D 등이 2014. 6. 5.경 지하 2층 출입문을 훼손하고, 같은 달 6. 지상 1, 2층의 출입문에 철제봉을 대고 용접하는 방법으로 출입문을 폐쇄하고, 피고가 같은 달 12. 지하 2층의 시정장치를 새로 하자 같은 달 13. 지하 1층 유리창을 깨고 들어가 지하2층 출입문을 뜯어 내고 지하 1층을 사무실로 사용하면서 피고의 출입을 막았다.

다. 이에 피고는 원고를 상대로 이 사건 건물 중 지상 1, 2층의 출입방해용 공작물을 제거하라는 공작물일부제거 가처분신청(서울중앙지방법원 2015카합4)을 하자, 위 법원은 2015. 3. 17. 피보전권리가 소멸되지 않는다는 이유로 신청을 기각하였고, 피고가 항고하였으나 항고심 법원도 2015. 7. 23. 원고가 주장하는 유치권의 불성립, 포기, 소멸에 관한 피고 주장을 배척하고, 피보전권리에 대한 소명이 부족하고 보전의 필요성이 없다는 이유로 항고를 기각하였다(서울고등법원 2015라549).

라. 한편, 피고는 원고를 상대로 이 사건 건물 중 지하 1층, 지상 1, 2층(이하 '지하1층 등'이라 한다)의 인도를 구하자(서울중앙지방법원 2015가합500434), 원고는 피고를 상대로 공사대금의 지급을 구하는 반소(위 법원 2015가합500441)를 제기하였고, 제1심법원은 2016. 5. 9. 변론을 종결하고 2016. 6. 1. 원고가 지하 1층 등 점유를 회복하는 과정에서 일부 불법성이 있으나

사회통념상 허용될 정도의 상당성이 있다는 이유로 피고의 본소청구를 기각하고, 피고는 원고에게 공사대금으로 544,747,411원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 피고가 반소 패소부분(공사대금 부분)에 대하여만 항소하였으나(서울고등법원 2016나2037578, 2073697) 항소심법원은 2017. 1. 13. 피고는 원고에게 547,634,551원 및 그 중 537,747,411원에 대한 지연손해금을 지급하라는 판결을 선고하였고, 이에 대하여 피고가 상고하였으나(대법원2017다210204, 210211) 2017. 4. 28. 상고가 기각되었다(이하 위 사건을 '관련사건'이라 한다).

마. 피고는 2016. 4. 24.경 출입문이 없던 이 사건 건물의 지하주차장에서 지하 2층으로 들어오는 출입구에 번호키가 설치된 출입문을 설치하였고, 여닫이로 되어 있던 지하 1층 출입문을 미닫이로 변경하고 번호키를 설치하였으며, 원고가 철제봉으로 봉쇄하였던 지상 1층에도 들어가 '본 건물은 유치권 행사 중입니다'라는 현수막도 철거하였다. 그 후 피고는 이 사건 건물 중 지상 2층을 합자회사 E(이하 'E'이라 한다)에게, 지하 1층은 F, G, E에게 각 일부를, 지상 1층은 H에게 각 임대하여 위 임차인들이 임차부분을 점유하고 있다.

[인정근거] 갑 1 내지 4, 갑 10호증의 3, 을 6, 7호증의 각 기재, 증인 1의 일부 증언, 변론전체의 취지

2. 판단

가. 피고가 원고의 점유를 침탈하였는지 여부

1) 지하 1층 등

원고가 2014. 6.경부터 지하 1층 등을 점유하고 있는 사실, 피고가 2016. 4. 24.경 출입문이 없던 지하주차장에서 건물 지하 2층으로 들어오는 출입구에 번호키가 있는 출입문을 설치하고 지하 1층의 출입문을 미닫이로 바꾼 사실, 원고가 철제봉 등으로 출입을 막았던 지상 1층 외부에 부착되어 있던 현수막을 피고가 철거한 사실은 앞서 본 바와 같고, 이 법원의 서울중부경찰서장에 대한 각 사실조회결과에 의하면, 원고는 피고가 지하 2층 출입구에 출입문을 설치한 다음날인 2016. 4. 25. 오전 출입이 불가능한 사실을 발견하고 112에 유치권 행사 관련하여 신고를 하였고 경찰이

출동하였으나 민사 사안임을 이유로 변호인과 상담 후 고소하도록 하고 철수한 사실(경찰의 출동 시간이 11:17경인지 10:32인지 불분명하나 당시 경찰관 J, K가 09:00부터 11:00까지는 52호 순찰차를 타고, 11:00부터 13:00까지는 53호 순찰차를 타고 근무하였고, 출동경찰관인 J이 L을 사용하는 사람으로부터 유치권 관련으로 신고를 받고 출동하였던 사실이 있다고 진술하고 있어 원고의 대표이사 D이 112에 유치권 관련 신고를 한 사실은 인정된다)을 인정할 수 있는바, 이에 의하면, 피고가 2014. 6. 이후 지하 1층 등에 대한 원고의 사실적 지배를 원고의 의사 없이 자신에게 이전함으로써 원고의 점유를 침탈하였다.

피고는 원고가 지하 1층 등에 대한 점유를 포기한 후 그에 대한 점유를 시작하였으므로 침탈이 아니라고 다투나, 2016. 4. 24.경은 관련 사건 제1심 변론 종결 이전이었는데도 지하 1층 등의 인도를 구하고 있던 피고가 원고의 점유 포기 내지 그로 인한 유치권 소멸 등에 아무런 주장, 입증을 하지 않았던 것으로 보이는 점, 원고는 공사대금을 지급받지 못하여 유치권을 행사하고 있었고 유치권 행사 과정에서의 행위로 대표이사 D이 약식명령을 발령받고 있던 상태였는데도 아무런 대가 없이 점유를 포기하여 유치권을 소멸시켰다고는 보기 어려운 점, 원고가 2016. 4. 25. 경찰에 유치권 관련 신고를 한 점 등에 비추어 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 지하2층 부분

원고가 2014. 6. 13. 지하 1층 창문을 깨고 들어가 지하 2층 출입문을 뜯어 낸 후 지하 1층을 사무실로 사용하였고, 지상 1층의 출입문을 봉쇄하여 지상 1, 2층을 점유한 사실은 앞서 본 바와 같으나, 원고는 2014. 6. 13. 이후 지하 2층에 타인의 출입을 차단할 장치는 하지 않은 것으로 보이는 점, 피고는 2016. 4. 24.경 문이 없던 주차장에서 건물 지하 2층으로 들어가는 출입구 부분에 출입문을 설치하여 출입을 통제한 사실, 그런데 원고가 2016. 5.경 지하 2층 주차장에 자신의 차량 2대를 주차하였다가 1대는 가지고 갔고, 나머지 1대는 알 수 없는 경위로 외부로 이동된 사실(원고는 피고 측이 강제로 이동시켰다고 주장하나 이를 인정할 증거가 없다)을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 원고가 2016. 4. 24.경 지하 2층 부분을 배타적으로 지배하고 있었다고 보기 어렵고 따라서 그 무렵 피고가 원고의 점유를 침탈하였다고 보기도 어렵다.

나. 피고의 인도의무에 관하여

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있으나(민법 제204조 제1항), 불법점유를 이유로 하여 그 명도 또는 인도를 청구하려면 현실적으로 그 목적물을 점유하고 있는 자를 상대로 하여야 하고 불법점유자라 하여도 그 물건을 다른 사람에게 인도하여 현실적으로 점유를 하고 있지 않은 이상, 그 자를 상대로 한 인도 또는 명도청구는 부당하다(1970. 9. 29. 선고 70다1508 판결, 대법원 1999.7. 9. 선고 98다9045 판결 등 참조).

이 사건으로 돌아와 보건대, 피고는 E, F, G, H 등과 이 사건 건물 중 지하 1층 및지상 1, 2층의 전부 또는 일부에 관한 임대차계약을 체결하고, 위 임차인들이 지하 1층 및 지상 1, 2층을 모두 점유하고 있는 사실은 앞서 본 바와 같아 피고가 여전히 이 사건 부동산을 직접 점유하고 있음을 전제로 인도를 구하는 원고의 주장은 이유 없다(설령, 원고가 2016. 4. 24.경 지하 2층을 점유하고 있었고, 피고가 위 점유를 침탈하였다고 하더라도 현재는 임차인들이 지하 2층 주차장을 사용하며 점유하고 있다고 보이므로 지하 2층 부분에 관한 원고의 주장은 이 점에서도 이유 없다).

이에 대하여 원고는, 위 임차인들은 원고와 피고 사이의 유치권 분쟁 및 피고의 이 사건 부동산 침탈에 관하여 잘 알고 있었으므로 민법 제204조 제2항 악의의 특별승계인에 해당한다고 주장하나, 위 임차인들이 민법 제204조 제2항에서 정하고 있는 악의 의 특별승계인에 해당한다고 하더라도 직접 점유자인 위 임차인들을 상대로 부동산의 인도를 구할 수 있음은 별론으로 하고 현실적으로 점유하고 있지 않은 피고를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구할 수는 없어 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 김진철

부동산의 표시

서울특별시 중구 빌딩〔도로명주소〕 서울특별시 중구

철근콘크리트조 (철근)콘크리트지방

제2종 근린생활시설(사무소, 일반음식점, 다가구주택)

1층 90.62㎡

2층 93.74㎡

지하1층 101.93㎡

지하2층 115.85㎡ 끝