

의정부지방법원 고양지원 2024. 9. 11 선고 2024가단56432 판결 [점유회수 등]

전 문

원 고 A 주식회사(변경 전 상호: B 주식회사)

소송대리인 법무법인 태청

담당 변호사 박유진

피 고 주식회사 C

소송대리인 변호사 이재호

변 론 종 결 2024. 8. 14.

판 결 선 고 2024. 9. 11.

주 문

1. 피고는 원고에게,
가. 별지 목록 기재 각 토지를 인도하고,
나. 2,230,000원과 이에 대하여 2024. 1. 28.부터 2024. 3. 13.까지 연 5%, 2024. 3. 14.부터 다
값는 날까지 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 사실관계

갑 제1호증, 제3호증, 제5호증, 제8호증, 제9호증, 제14호증, 제15호증, 제17호증, 제18호증, 제19호증의 각 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지에 의하면 다음과 같은 사실을 알 수 있다.

가. 원고는 2023. 3. 15. 피고로부터 별지 목록 기재 각 토지(이하 ‘이 사건 공사부지’라 한다)를 포함한 6필지 지상 생활숙박시설 신축공사를 도급받고(이하 ‘이 사건 도급계약’이라 한다), 2023년 4월경부터 이 사건 공사부지에서 공사를 하기 시작하였다.

나. 피고는 2023. 12. 22. 및 2024. 1. 8. 원고에게 원고의 공사 중단 및 공정 지체, 하도급 업체 공사대금 미지급 등을 이유로 이 사건 도급계약을 해지한다는 내용증명우편을 보냈다.

다. 원고는 2024. 1. 17.경 이 사건 공사부지의 서쪽 출입구와 동쪽 출입구에 1,950,000원을 들여 펜스를 설치하고 원고의 명의로 ‘당 현장 유치권 행사중’이라는 현수막을 게시하였다.

라. 피고는 2024. 1. 28.경 이 사건 공사부지의 서쪽 출입구와 동쪽 출입구에 원고가 위와 같이 설치한 펜스를 철거하고 원고가 총 1,400,000원을 들여 설치한 CCTV 5대 중 1대의 케이블을 절단하고 트럭을 이용하여 컨테이너 1동을 주 출입구 앞으로 옮겨 설치하였다.

2. 당사자들의 주장

가. 원고의 주장

피고는 2024. 1. 28.경 이 사건 공사부지의 점유자인 원고의 점유를 침탈하였으므로, 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 공사부지를 인도하고 점유 침탈 과정에서 원고에게 발생한 CCTV 1대 및 출입구 펜스 설치비용 상당의 손해를 배상하여야 한다.

나. 피고의 주장

원고는 당시 이 사건 공사부지를 점유하고 있지 않았다[피고는 원고가 이 사건 공사부지를 점유할 권원이 없다고 주장하나, 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못하므로(민법 제208조 제2항), 이 부분 주장은 별도로 판단하지 않는다].

3. 판단

가. 원고의 점유 및 피고의 침탈 여부

앞서 든 각 증거와 갑 제11호증, 제12호증, 제13호증, 제22호증, 제23호증, 제24호증의 각 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지에 의하여 알 수 있는 다음과 같은 사정을 종합하여 볼 때, 원고는 2024. 1. 28.경 당시 이 사건 공사부지를 점유하고 있었고, 피고는 그 무렵 원고의 의사에 반하여 원고의 점유를 침탈하였다고 봄이 타당하다.

1) 수급인이 건물 신축공사를 도급받아 건물 부지에서 신축공사를 하는 동안은 수급인이 그 건물 부지를 점유하고 있다고 보는 것이 사회통념이나 경험칙에 들어맞는다. 원고는 이 사건 도급계약에 따라 2023년 4월경부터 이 사건 공사부지에서 공사를 하기 시작하면서 원고의 현장소장이 이 사건 공사부지에 매일 출근하여 플라스틱 출입금지 표지판을 적치 및 제거하고 출입 인원을 기록하는 방법으로 출입구의 출입을 통제하고 공사 현장을 관리하였으므로, 그 무렵부터 이 사건 공사부지를 점유하기 시작하였다고 봄이 타당하다.

2) 이에 대하여 피고는, 원고의 현장소장이 이 사건 공사부지에 24시간 내내 상주하지 않았고, 지역 주민 등이 이 사건 공사부지에 자유롭게 드나들었으며, 서쪽 출입구와 동쪽 출입구 외에 다른 방향에서도 이 사건 공사부지에 출입이 가능한 상태였으므로, 원고의 점유가 인정되지 않는다고 주장한다. 그러나 점유라고 함은 (중략) 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하여야 하는 것은 아니고, 사실적 지배 여부는 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 7. 11. 선고 2013다27510 판결 등 참조). 그런데 원고는 이 사건 공사부지에 차량을 통한 출입이 가능한

출입구인 서쪽 출입구와 동쪽 출입구는 현장소장을 통하여 앞서 본 바와 같은 방법으로 통제하고 있었고, 이 사건 공사부지는 그 면적이 합계 7,545㎡에 이르는 상당히 넓은 면적이어서 수급인인 원고가 이 사건 공사부지 경계 전체를 완전히 차단하고 24시간 상주하는 직원을 두어 출입을 통제하는 것은 사회통념상 기대하기 어렵다(만약 수급인이 공사부지의 점유를 인정받기 위하여 피고가 주장하는 수준의 현장 관리 및 출입 통제가 필요하다면, 이는 결국 공사대금 상승으로 이어져 도급인의 부담으로 귀결되는바, 어떠한 도급인도 도급계약 체결 단계에서 그와 같은 수준의 현장 관리 및 출입 통제를 위해 필요하다는 이유로 공사대금을 증액하는 것을 받아들이지는 않을 것이다)는 사정 등을 고려해 볼 때, 피고가 주장하는 사정만으로는 원고의 점유를 부정할 수는 없다.

3) 원고가 2023년 4월경부터 이 사건 공사부지를 점유하기 시작하였으므로, 원고가 스스로 위와 같은 점유를 중단하였다는 등의 특별한 사정이 없는 이상 원고가 타인에 의하여 점유를 상실하기 전까지는 이 사건 공사부지를 계속 점유하고 있다고 봄이 타당하다. 그런데 을 제6호증, 제9호증, 제10호증, 제11호증, 제14호증, 제15호증의 각 기재를 통해 알 수 있는 사정만으로는, 2023년 4월경부터 2024. 1. 28.경까지 사이에 원고가 스스로 이 사건 공사부지 점유를 중단하였다고 보기 어렵다. 오히려 원고는 2024. 1. 17.경 이 사건 공사부지의 서쪽 출입구와 동쪽 출입구에 펜스를 설치하고 원고의 명의로 ‘당 현장 유치권 행사중’이라는 현수막을 게시함으로써 이 사건 공사부지 점유를 계속 유지하고 있음을 더욱 분명히 하였다.

4) 원고가 위와 같이 이 사건 공사부지를 계속 점유하고 있는 상황에서, 피고는 2024. 1. 14. 기습적으로 이 사건 공사부지 내에 컨테이너 2동을 반입하였고, 2024. 1. 22. 1차 시도 실패 후 2024. 1. 28.경 이 사건 공사부지의 서쪽 출입구와 동쪽 출입구에 원고가 위와 같이 설치한 펜스를 철거하고 원고가 설치한 CCTV 5대 중 1대의 케이블을 절단하고 트럭을 이용하여 컨테이너 1동을 주 출입구 앞으로 옮겨 설치함으로써 원고의 이 사건 공사부지 점유를 배제하기에 이르렀다.

나. 피고의 인도 의무 및 손해배상책임

따라서 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 공사부지를 인도하고 펜스 및 CCTV 훼손에 따른 손해배상금 합계 2,230,000원(= 1,400,000원/5 + 1,950,000원)과 이에 대하여

불법행위일인 2024. 1. 28.부터 소장이 송달된 2024. 3. 13.까지 민법에 따른 연 5%, 2024. 3. 14.부터 다 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특례법에 따른 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 인용한다.

판사 이유빈

별지