

서울서부지방법원 2015. 8. 19 선고 2013가단14814 판결 [점유회수(유치권부당침탈)]

전 문

원고1. A

2. B

3. 주식회사 현산푸른숲

피고1. C

2. D

3. E

4. F

변론 종결 2015. 7. 15.

판결 선고 2015. 8. 19.

주 문

1. 원고들의 피고들에 대한 청구를 기각한다.

2. 소송비용은 원고들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고들에게, 피고 C은 별지1목록 기재 부동산을, 피고 D는 별지3, 4목록 기재 부동산을, 피고 E은 별지5목록 기재 부동산을, 피고 F는 별지6목록 기재 부동산을 각 인도하라는 판결을 구함.

이 유

1. 인정사실

가. 원고 주식회사 현산푸른숲은 2010. 5. 21. 서울 용산구 G, H, I 소재 대지의 단독 또는 공동소유자들로써 건축주들인 J, K, L, M 등 4인의 대표 J와 사이에 계약금액 13억 9,215만 원, 공사기간 2010. 5. 27.부터 2010. 12. 30.까지로 정하여 위 각 대지상의 구 건물을 철거하고 다세대주택 및 근린생활시설(이하 '이 사건 빌라'라 한다)을 신축(이하 '이 사건 공사'라 한다)하기로 하는 내용의 도급계약을 체결하였다.

나. 원고 B은 2010. 5. 31. 원고 주식회사 현산푸른숲과 사이에 이 사건 빌라의 설비 소방 공사에 관하여 공사금액 1억 200만 원(부가가치세 별도), 공사기간 2010. 5. 31.부터 2011. 7. 31.까지로 정한 하도급계약을 체결하였다.

다. 원고 A은 2011. 5. 31. 원고 주식회사 현산푸른숲과 사이에 이 사건 빌라의 창호, 금속, 경량, 목공, 타일 등 인테리어공사에 관하여 공사금액 3억 8,000만 원, 공사기간 2011. 6. 1.부터 2011. 12. 20.까지로 정한 하도급계약을 체결하였다.

라. 건축주들은 원고 주식회사 현산푸른숲의 대표이사가 2012. 3. 말경 검찰에 구속된 후 2012. 4. 3.경 원고 주식회사 현산푸른숲 측의 공사지연 및 중단을 이유로 원고 주식회사 현산푸른숲과의 이 사건 공사계약을 해지하고 시공사를 주식회사 상원티에스로 변경하였는데, 이후 원고 주식회사 현산푸른숲과 하도급계약을 체결하였던 공사업체들과 사이에 공사계약을 다시 체결하기도 하였으나, 원고 A, B과는 재계약을 체결하지 않았다.

마. 원고들은 2010. 5월경부터 2012. 3. 30.까지 유치권 행사를 목적 등으로 이 사건 빌라를 점유하고 있었는데, J는 2012. 3. 30.경 현장의 웬스 출입문에 시정된 자물쇠를 절단하고 안으로 들어간 이후, J를 비롯한 건축주들이 이 사건 공사 현장(빌라)을 점유하게 되었다. 원고 A, B은 원고 주식회사 현산푸른숲으로부터 하도급대금을 지급받지 못하였다고 주장하면서 2012. 7. 23.

건축주들 측이 인근 주택의 개보수에 필요한 통행에 제공하기 위해 이 사건 공사 현장의 출입문을 개방하자 용역업체 직원들과 함께 무단으로 이 사건 빌라 101동 주차장으로 들어간 후 위 빌라를

점유하다가 2012. 8. 4. 건축주들 측의 신고로 경찰이 출동하여 용역업체 직원들이 경찰에 연행되자 위 공사현장에서 철수하여 점유를 상실하였다. 원고 A, B은 위 2012. 7. 23.자 행위로 인하여 공동주거침입 등의 범죄사실로 기소되어(서울서부지방법원 2013고정888호)

폭력행위등처벌에관한법률위반(공동주거침입) 및 업무방해죄로 각 벌금 100만 원의 유죄판결을 선고받았고, 위 원고들이 항소를 제기하였으나(서울서부지방법원 2014노1005호) 항소기각판결을 선고받았다.

바. 원고 A, B은 2012. 8. 16. 건축주들이 이 사건 공사를 진행하기 위해 위 공사 현장의 출입문을 개방하자 다시 이 사건 빌라로 들어가 위 빌라를 점유하였다.

사. J는 N, O 및 공사인부들과 함께 2012. 11. 3. 이 사건 공사현장의 외곽에 설치된 헨스를 뜯고 출입문을 망치로 부수는 등의 방법으로 이 사건 빌라에 들어가 위 빌라 중 102동 6세대에 관한 원고 A, B의 점유를 빼앗고, 같은 달 9. 위와 같은 방법으로 위 빌라 101동 중 501호를 제외한 나머지 9세대의 점유를 빼앗았으며, 같은 달 11. 위와 같은 방법으로 위 빌라 101동 501호의 점유를 빼앗는 등 원고 A, B의 점유를 침탈하였다. J, O, N는 위 2012. 11. 3.자 행위에 관하여 권리행사방해죄로 기소되었으나, 그 항소심(서울서부지방법원 2014노40호)에서 2014. 6. 12. 무죄판결을 선고받았다. 또한 J, N, P, Q은 2012. 11. 11.자 행위에 관하여 권리행사방해교사 또는 권리행사방해죄로 기소되었으나(서울서부지방법원 2013고정1810호), 2014. 7. 24. 무죄판결을 선고받았다.

아. 피고들은 J 등으로부터 이 사건 빌라의 점유를 승계하여, 다음 표의 기재와 같이 각 부동산을 각 점유하고 있다.

101동	비201호	피고 C	별지1
301호	피고 D	별지3	
102동	비101호	피고 D	별지4
비102호	피고 E	별지5	
201호	피고 F	별지6	

[인정근거]: 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 6, 10, 18, 19, 20, 21, 24, 25, 31호증, 을 제2 내지 30호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고들의 주장 및 이 법원의 판단

가. 원고들의 주장

주위적으로는, J 등이 2012. 11. 3., 2012. 11. 9., 2012. 11. 11. 3회에 걸쳐 원고들의 이 사건 빌라에 대한 점유를 불법적으로 침탈하였고, 예비적으로는, J 등이 2012. 3. 30. 원고들의 이 사건 빌라에 대한 점유를 불법적으로 침탈하였는데, J 등으로부터 이와 같은 불법적인 점유를 승계한 악의의 특별승계인인 피고들은 민법 제204조 제1항에 기하여 점유물반환청구권을 행사하는 원고들에게 위 빌라를 인도할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 먼저 원고들의 2012. 11. 3., 2012. 11. 9., 2012. 11. 11. 점유의 불법적 침탈 주장(주위적 주장)에 대하여 살핀다. 불법적으로 개시된 점유라면 다른 특별한 사정이 없는 한 보호대상이 되는 점유라고 보기 어렵고, 유치권은 목적물에 대한 점유를 상실한 이상 소멸하고, 적법한 점유회수의 소를 통하여 점유를 회복하기 전에는 되살아나지 않는다. 원고들은 2012. 3. 30. 점유를 상실하면서 점유 권원인 유치권도 소멸하였고, 2012. 7. 23.자 주거침입 등의 범죄행위로 회복된 점유는 불법적으로 개시된 점유라 할 것이고, 불법적인 점유 회복인 이상 소멸한 유치권도 부활하지 않는다. 원고들 또한 그것이 불법적인 점유의 회복임을 알고 있었다 할 것이므로, 결국 2013. 7. 23. 원고들이 이 사건 빌라에 대한 점유를 시작한 것은 불법적인 방법에 기인한 것이고, 2013. 8. 16. 점유의 개시 또한 그러한 바, 2013. 7. 23. 및 2013. 8. 16. 이후의 점유는 불법점유로서 점유회수청구권의 보호대상이 될 수 없다. 따라서 원고들의 피고들에 대한 점유회수 청구는 다른 점에 대하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

2) 다음으로 원고들의 2012. 3. 30. 점유의 불법적 침탈 주장에 대하여 살핀다.

원고들은 예비적으로 2012. 3. 30. 점유의 불법적 침탈이 있었다고 주장하고 있다. 한편 점유를 침탈당하거나 방해를 받은 자의 점유회수 청구권은 침해를 당한 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다(민법 제204조 제3항). 원고들의 이 사건 소는 2013. 4. 17. 제기되었으므로, 2012. 3.

30.으로부터 1년이 경과된 이후에 제기되었음이 명백하다. 따라서 원고들의 위 예비적 청구원인은 그 내용의 진위를 떠나 부적법하다.

3. 결론

그렇다면 원고들의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사이정형

별지