

수원지방법원 안양지원 2020. 8. 14 선고 2018가합737(본소), 2019가합1010(반소),
2019가합103527(반소), 2019가합104742(반소) 판결
[건물명도(인도) · 점유회수 · 점유회수 · 손해배상(기)]

전 문

원고(반소피고) A 유한회사
소송대리인 법무법인 엠더블유
담당변호사 김민성

피고(반소원고) 1. B
2. C

피고(반소원고) 1, 2의 소송대리인 법무법인 예강
담당변호사 김정욱, 박영태
3. D

변 론 종 결 2020. 7. 10.
판 결 선 고 2020. 8. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)에게, 피고(반소원고) B은 5,835,483원 및 이에 대하여 2018. 9. 19.부터,
피고(반소원고) C은 972,580원 및 이에 대하여 2018. 9. 18.부터, 피고(반소원고) D은 972,580원
및 이에 대하여 2018. 9. 29.부터 각 2020. 8. 14.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는

연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

2. 원고(반소피고)는,

가. 피고(반소원고) B에게 35,000,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 2020. 8. 14.까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하고,

나. 피고(반소원고) C에게 별지 목록 제2항 기재 부동산을 인도하라.

3. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 각 나머지 본소청구, 피고(반소원고) B의 나머지 반소청구 및 피고(반소원고) D의 반소청구를 각 기각한다.

4. 소송비용은 본소와 반소를 합하여, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) B 사이에 생긴 부분 중 4/5는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) B이 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) C 사이에 생긴 부분 중 49/50는 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) C이 각 부담하고, 원고(반소피고)와 피고(반소원고) D 사이에 생긴 부분 중 1/2은 원고(반소피고)가, 나머지는 피고(반소원고) D이 각 부담한다.

5. 제1, 2항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

본소: 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게, 피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) B은 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 '제1 부동산'이라 한다)을, 피고 C은 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 '제2 부동산'이라 한다)을, 피고 D은 별지 목록 제3항 기재 부동산(이하 '제3 부동산'이라 한다)을 각 인도하고, 피고 B은 27,900,000원, 피고 C, D은 각 5,400,000원 및 위 각 돈에 대하여 이 사건 본소 청구취지 변경신청서 부분 송달 다음날부터 다 갚는 날까지 연 15%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 B의 반소: 원고는 피고 B에게 100,000,000원 및 이에 대하여 2019. 4. 17.부터 위 피고의 이 사건 반소장 부분 송달일까지는 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 연 12%의 각 비율로 계산한 돈을 지급하라.

피고 C의 반소: 주문 제2의 나.항 기재와 같다.

피고 D의 반소: 원고는 피고 D에게 제3 부동산을 인도하라.

이 유

본소와 반소를 함께 본다.

1. 기초사실

가. 제1 내지 3 각 부동산(이하 ‘이 사건 각 부동산’이라 한다)에 관하여 수원지방법원 안양지원 안양등기소 2018. 2. 14. 접수 제20050호로 각 원고 명의의 소유권이전등기가 마쳐졌다.

나. 피고 B은 2008. 8.경부터 2019. 4.경까지 제1 부동산을 점유사용하였다.

다. 피고 C은 2003. 6.경부터 2019. 6.경까지 제2 부동산을 점유사용하였다.

라. 피고 D은 2003. 6.경부터 2019. 6.경까지 제3 부동산을 점유사용하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 5, 6호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제5, 9, 12, 15호증, 을바 제2, 7호증, 을아 제8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 대한 판단

가. 이 사건 각 부동산 인도 청구에 대한 판단

1) 원고 주장의 요지

피고 B은 제1 부동산을, 피고 C은 제2 부동산을, 피고 D은 제3 부동산을 각 점유하고 있으므로, 이 사건 각 부동산의 소유자인 원고에게 위 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

2) 판단

살피건대, 원고가 제출한 증거들만으로는 피고들이 현재 이 사건 각 부동산을 점유하고 있다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으므로, 원고의 위 주장은 이유 없다.

나. 부당이득 반환 청구에 대한 판단

1) 원고 주장의 요지

원고는 2018. 2. 14. 이 사건 각 부동산에 대한 소유권을 취득하였고, 주식회사 E(이하 '소외 회사'라 한다)은 원고에게 위 회사가 위 각 부동산의 소유권을 취득한 2016. 1. 28.부터 원고의 소유권 취득 전날인 2018. 2. 13.까지의 기간에 해당하는 위 회사의 피고들에 대한 위 각 부동산의 점유사용으로 인한 부당이득 반환청구권을 양도하였다.

따라서 원고에게, 2016. 1. 28.부터 이 사건 소 제기일인 2018. 8. 28.까지의 위 각 부동산의 점유사용으로 인한 부당이득의 반환으로서 ① 피고 B은 제1 부동산에 대한 월 차임을 900,000원[= 12,000,000원(원고가 산정한 연 차임) × 90%(원고가 적용한 비율) / 12개월]으로 계산한 27,900,000원을, ② 피고 C은 제2 부동산에 대한 월 차임을 150,000원[= 2,000,000원(원고가 산정한 연 차임) × 90%(원고가 적용한 비율) / 12개월]으로 계산한 5,400,000원을, ③ 피고 D은 제3 부동산에 대한 월 차임을 150,000원(계산 근거는 피고 C과 동일함)으로 계산한 5,400,000원을 각 지급할 의무가 있다.

2) 2016. 1. 28.부터 2018. 2. 13.까지의 기간에 대한 판단

살피건대, 소외 회사가 원고에게 위 기간에 해당하는 소외 회사의 피고들에 대한 위 각 부동산의 점유사용으로 인한 부당이득 반환청구권을 양도하였다는 사실을 인정할 증거가 없으므로, 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

3) 2018. 2. 14.부터 2018. 8. 28.까지의 기간에 대한 판단

가) 청구원인에 대한 판단

위 기초사실에 의하면, 피고 B은 제1 부동산을, 피고 C은 제2 부동산을, 피고 D은 제3 부동산을 각 원고가 위 각 부동산의 소유권을 취득한 2018. 2. 14.부터 원고가 구하는 2018. 8. 28.까지 법률상 원인 없이 점유사용함으로써 이익을 얻고 그로 인하여 위 각 부동산의 소유자인 원고에게 같은 금액 상당의 손해를 가하였다 할 것이므로, 원고에게 그 이득액을 부당이득으로 반환할 의무가 있다.

나아가 피고들이 반환하여야 할 부당이득의 액수에 관하여 살피건대, 통상의 경우 부동산의 점유사용으로 인한 이득액은 그 부동산의 차임 상당액이라 할 것인바, 갑 제2호증, 을 제11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 2012. 8.경을 기준으로 한 감정평가액이 제1 부동산은

1㎡당 1,249,000원, 제2 부동산과 제3 부동산은 각 1㎡당 1,568,000원인 사실, 제3 부동산에 대한 2016. 10. 25.부터 2018. 10. 24.까지의 월 차임이 300,000원인 사실을 각 인정할 수 있고, 제3 부동산에 대한 차임을 기초로 위 감정평가액의 비율을 적용하여 산정하면, 2018. 2. 14.부터 2018. 8. 28.까지의 기간에 해당하는 차임은, 제2, 3 각 부동산의 경우 각 월 300,000원(위 1㎡당 감정평가액이 서로 동일함), 제1 부동산의 경우 월 2,727,373원[= 300,000원 / 68.250㎡(제3 부동산의 면적) × {1,249,000원(제1 부동산의 1㎡당 시가) / 1,568,000원(제3 부동산의 1㎡당 시가)} × 778.95㎡(제1 부동산의 면적), 원 미만 버림]이라고 봄이 타당하다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 원고에게 ① 피고 B은 제1 부동산에 대한 차임인 월 2,727,373원의 범위 내에서 원고가 구하고 있는 월 900,000원의 비율로 산정한 2018. 2. 14.부터 2018. 8. 28.까지의 차임 상당액인 5,835,483원[= 900,000원 × (6 + 15/31)개월, 원 미만 버림], ② 피고 C은 제2 부동산에 대한 차임인 월 300,000원의 범위 내에서 원고가 구하고 있는 월 150,000원의 비율로 산정한 위 기간의 차임 상당액인 972,580원[= 150,000원 × (6 + 15/31)개월, 원 미만 버림], ③ 피고 D은 제3 부동산에 대한 차임인 월 300,000원의 범위 내에서 원고가 구하고 있는 월 150,000원의 비율로 산정한 위 기간의 차임 상당액인 972,580원[= 150,000원 × (6 + 15/31)개월, 원 미만 버림] 및 위 각 돈에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

나) 피고들의 주장에 대한 판단

피고들은, 이 사건 각 부동산의 유치권자로서 위 각 부동산을 적법하게 점유하였으므로 부당이득을 반환할 의무가 없다는 취지로 주장하나, 건물의 유치권자가 건물을 사용하였을 경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 차임 상당액을 건물소유자에게 부당이득으로 반환할 의무가 있다고 할 것이므로(대법원 2010. 4. 29. 선고 2009다57620 판결), 피고들의 위 주장은 이유 없다.

또한 피고 B은 F과의 임대차계약에 기하여, 피고 C, D은 각 주식회사 G과의 분양계약에 기하여 이 사건 각 부동산을 점유할 권리가 있다는 취지로 주장하는 것으로 보이나, 위 각 계약은 원고가 아닌 제3자와 체결한 것으로서 특별한 사정이 없는 한 소유자인 원고에게 대항할 수 없다 할 것이므로, 피고들의 위 주장 또한 이유 없다.

4) 소결

따라서 원고에게, 피고 B은 5,835,483원 및 이에 대하여 이 사건 청구취지 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 다음날인 2018. 9. 19.부터, 피고 C은 972,580원 및 이에 대하여 위 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 다음날인 2018. 9. 18.부터, 피고 D은 972,580원 및 이에 대하여 위 변경신청서 부분이 위 피고에게 송달된 다음날인 2018. 9. 29.부터 각 피고들이 그 이행의무의 존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2020. 8. 14.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특례법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

3. 피고 B의 반소청구에 대한 판단

가. 피고 B의 주장 요지

원고는, 원고의 본부장인 H 등이 2019. 4.경 제1 부동산 내에 있던 피고 B의 물건을 손괴하여 위 피고에게 385,000,000원의 재산적 손해를 가하였으므로 이를 배상할 의무가 있는바, 위 피고는 그 일부로서 100,000,000원의 지급을 구한다.

나. 판 단

살피건대, 을가 제26, 27호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 본부장으로서 제1 부동산 등에 대한 원고의 점유 취득 관련 업무를 총괄하는 H이 2019. 4. 17. 용역 인력 20여 명을 동원하여 피고 B의 허락 없이 위 피고 소유인 주방 시설물, 각종 에어컨, 소파, 냉장고, 의자 등 시가 합계 35,000,000원의 시설 및 집기 등을 철거 및 폐기함으로써 손괴한 사실을 인정할 수 있고, 을가 제15, 16, 20 내지 23호증의 각 기재만으로는 위 피고가 위 손괴 행위로 35,000,000원을 초과하는 손해를 입었다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소 결

따라서 H의 사용자인 원고는 피고 B에게 불법행위에 기한 손해배상으로서 위 손괴로 인한 손해액 35,000,000원 및 이에 대하여 위 손괴 행위가 발생한 날인 2019. 4. 17.부터 원고가 그 이행의무의

존재 여부나 범위에 관하여 항쟁하는 것이 타당한 이 판결 선고일인 2020. 8. 14.까지는 민법이 정한 연 5%, 그 다음날부터 다 갚는 날까지는 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 각 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

4. 피고 C의 반소청구에 대한 판단

가. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항), 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 참조).

나. 청구원인에 대한 판단

살피건대, 을가 제28호증, 을바 제4 내지 8호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고의 직원 등이 2019. 6. 7.경 피고 C이 점유하던 제2 부동산에 침입한 후 위 피고의 물건들을 임의로 다른 장소에 옮긴 다음 위 피고의 출입을 막은 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정사실에 의하면, 원고가 제2 부동산에 대한 위 피고의 점유를 침탈하였다고 봄이 타당하다.

다. 원고의 주장에 대한 판단

원고는, 피고 C의 유치권이 피담보채권의 소멸시효 완성으로 소멸한 이상 제2 부동산을 점유할 권리가 없다는 취지로 주장한다.

그러나, 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 청구자가 점유의 근거라고 주장하는 유치권 등의

권리를 실제 보유하고 있었는지는 점유회수 청구의 당부를 판단하는데 영향을 미치지 않으므로(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조), 위 주장과 같이 피고 C의 제2 부동산에 대한 유치권이 소멸하였다 하더라도 위 피고의 점유회수 청구의 당부에는 아무런 영향이 없다.

따라서 원고의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

라. 소결

따라서 원고는 피고 C에게 제2 부동산을 인도할 의무가 있다.

5. 피고 D의 반소청구에 대한 판단

가. 피고 D의 주장 요지

원고는, 2019. 6. 9.경 위 피고가 점유하던 제3 부동산에 침입하여 위 피고의 점유를 침탈하였으므로, 위 피고에게 위 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 판 단

살피건대, 위 피고가 제출한 증거들만으로는 원고가 제3 부동산에 대한 위 피고의 점유를 침탈하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 오히려 갑 제5호증, 을 제11호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 위 피고로부터 위 부동산을 임차하여 점유하던 I가 2019. 6. 5.경 원고에게 위 부동산을 인도한 사실을 인정할 수 있다.

따라서 위 피고의 위 주장은 이유 없다.

6. 결 론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 본소청구는 각 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 C의 반소청구는 이유 있어 인용하고, 피고 B의 반소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있어 인용하고, 나머지 청구는 이유 없어 기각하며, 피고 D의 반소청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 조영호, 판사 이준범, 판사 김용석

목 록

군포시 J, K에 있는 L건물

철근콘크리트조 슬래브지붕 8층 근린생활시설, 주차장 및 기계실

1 내지 7층 각 762.631㎡

8층 618.763㎡

지하1 내지 3층 각 778.95㎡

지하4층 718.31㎡ 중

1. 지하1층 778.95㎡

2. 제3층 M호 철근콘크리트구조 68.250㎡

3. 제3층 N호 철근콘크리트구조 68.250㎡, 끝.