

의정부지방법원 고양지원 2012. 7. 13 선고 2011가합13852(본소), 2012가합3579(반소) 판결
[점유회수청구 · 건물명도]

재판경과

대법원 2015. 4. 23 선고 2013다13177, 2013다13184 판결

서울고등법원 2012. 12. 21 선고 2012나59826(본소), 2012나59833(반소) 판결

의정부지방법원 고양지원 2012. 7. 13 선고 2011가합13852 판결

전문

원고(반소피고) 1. 주식회사 제이에스건설

2. 주식회사 디에이치개발

피고(반소원고) 1. 한국펄프공업협동조합

2. 대한전기기계 주식회사

3. 한국전기기계 주식회사

4. 화영종합개발 주식회사

피고인수참가인 주식회사 한맥

변론 종결 2012. 6. 15.

판결 선고 2012. 7. 13.

주문

1. 피고(반소원고)들은 각자 원고(반소피고)들에게 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.

2. 원고(반소피고)들의 피고인수참가인에 대한 청구 및 피고(반소원고)들의 원고(반소피고)들에 대한 각 반소청구를 모두 기각한다.

3. 소송비용 중 원고(반소피고)들과 피고(반소원고)들 사이에 생긴 부분은 본소, 반소를 합하여 피고(반소원고)들이 부담하고, 원고(반소피고)들과 피고인수참가인 사이에 생긴 부분은 원고(반소피고)들이 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

본소 : 주문 제1항 및 피고인수참가인은 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.

반소 : 원고들은 피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다)들에게 별지 목록 기재 각 토지를 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 도급계약의 체결

원고 주식회사 제이에스건설(이하 '제이에스건설'이라 한다)은 2011. 3. 2. 피고 한국펄프공업협동조합(이하 '한국펄프조합'이라 한다), 화영종합개발 주식회사(이하 '화영종합개발'이라 한다)와 사이에 '공사기간 2011. 4. 1.부터 2011. 7. 31.까지, 도급금액 1,252,350,000원, 도급면적 별지 목록 기재 각 토지(이하 '이 사건 각 토지'라 한다)의 51.75%'로 정하여 위 원고가 이 사건 각 토지를 절토하여 평탄한 공장부지로 만드는 토목공사(이하 '이 사건 토목공사'라 한다)를 실시하기로 하는 도급계약을 체결하였고(갑 제2호증의 1 참조), 같은 날 다시

피고 대한전기기계 주식회사(이하 '대한전기기계'라 한다), 한국전기기계 주식회사(이하 '한국전기기계'라 한다), 화영종합개발과 사이에 '공사기간 2011. 4. 1.부터 2011. 7. 31.까지, 도급금액 1,167,650,000원, 도급면적 이 사건 각 토지의 48.25%'로 정하여 이 사건 토목공사를 실시하기로 하는 도급계약을 체결하였다(갑 제2호증의 2 참조).

나. 토목공사의 진행

원고 제이에스건설은 원고 주식회사 디에이치개발(이하 '디에이치개발'이라 한다)에게 이 사건 토목공사를 하도급 주었고, 원고들은 2011. 4. 27.경부터 이 사건 토목공사를 시작하였다.

다. 변경계약의 체결

- 1) 원고 제이에스건설은 2011. 10. 7. 피고들과 기존의 계약을 변경하기로 합의하고, 같은 날 이 사건 토목공사에 관한 도급계약을 다시 체결하였다(갑 제3호증).
- 2) 위 도급계약의 주요 내용은, 이 사건 토목공사에서 진입도로 부분은 제외하고, 준공일을 기존의 2011. 7. 31.에서 2011. 11. 30.로 변경하며, 도급금액을 1,375,000,000원으로 변경한다는 것이다.

라. 원고 제이에스건설의 공사대금 청구의 소 제기

원고 제이에스건설은 2011. 11. 17. 의정부지방법원 고양지원에 피고들을 상대로 이 사건 토목공사대금의 지급을 구하는 소를 제기하였고(2011가합12033), 이에 대하여 피고들은 2012. 1. 9. 위 원고로부터 받을 정산금, 하자보수비용, 공사 지연으로 인한 지체상금 등이 있다고 주장하면서 위 원고를 상대로 정산금 등 청구의 반소를 제기하여(위 법원 2012가합242), 이 사건 변론종결일 현재 위 본소, 반소가 모두 소송계속 중이다.

마. 피고들의 점유침탈

피고들은 2011. 12. 26. 오전 5시경 이름을 알 수 없는 남자 30여 명을 동원하여 이 사건 각 토지상의 공사현장에 들어가 지게차로 원고들이 사용하던 컨테이너 3개를 이 사건 각 토지의 출입구 밖으로 옮겨 놓고, 이 사건 각 토지의 출입구를 봉쇄하는 등 원고들이 이 사건 토목공사의 진행을 위하여 공동으로 점유하고 있던 이 사건 각 토지의 점유를 침탈하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증의 1, 2, 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 각 기재, 갑

제6호증, 갑 제7호증의 1 내지 7의 각 영상, 법원에 현저한 사실, 변론 전체의 취지

2. 본안전항변에 관한 판단

1) 원고들이 이 사건 각 토지의 점유를 피고들로부터 침탈당하였다고 주장하면서 위 각 토지의 인도를 구하는 이 사건에서, 피고들 및 피고인수참가인은, 피고들이 이 사건 각 토지의 점유를 회복한 후 다른 공사업체와 도급계약을 체결하여 이 사건 각 토지의 토목공사를 진행하였고, 이에 따라 원고들이 실시하던 토목공사는 대부분 완료되어 준공만을 앞둔 상태이며, 일부 토지에서는 이미 2개의 건물이 건축되는 등 건축공사까지 상당 부분 진행된 상태이므로, 토목공사 부분을 담당하였던 원고들이 이 사건 각 토지의 점유를 회수하더라도 더 이상 수행할 업무가 없으므로 원고들의 이 사건 청구는 소의 이익 또는 보호의 이익이 없어 부적법하다고 항변한다.

2) 살피건대, 원고 제이에스건설이 피고들을 상대로 공사대금청구의 소를 제기하여 현재 그 소송이 계속 중인 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같으므로, 위 소송의 결과에 따라 원고 제이에스건설로서는 공사대금채권의 지급을 담보하기 위하여 이 사건 각 토지에 유치권을 행사할 필요가 있을 수 있는 점에 비추어, 피고들이 주장하는 위와 같은 사유만으로 원고들의 이 사건 청구가 소의 이익이 없다고 볼 수 없으므로 피고들의 위 항변은 이유 없다.

3. 원고들의 피고들에 대한 본소청구에 관한 판단

가. 원고들의 청구원인에 관한 판단

피고들이 2011. 12. 26.경 원고들이 공동점유하고 있던 이 사건 각 토지의 점유를 침탈한 사실은 위 기초사실에서 본 바와 같으므로, 특별한 사정이 없는 한 피고들은 각자 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 피고들의 주장에 관한 판단

1) 피고들의 주장 원고들에게는 아래와 같은 이유로 이 사건 각 토지를 점유할 정당한 권원이 없으므로, 위 각 토지의 소유자인 피고들로서는 원고들에게 위 각 토지를 인도할 의무가 없다.

① 원고들은 이 사건 토목공사의 준공기한인 2011. 11. 30.까지 위 토목공사를 완료하지 못하였다. 이에 피고들이 원고 제이에스건설과의 도급계약을 적법하게 해지하였다.

② 피고들은 원고 제이에스건설에게 기성금으로 920,000,000원을 지급하였는데, 원고들이 실제로

시행한 공사 내역은 위 기성금에 미치지 못하므로 피고들은 그 차액만큼을 원고 제이에스건설로부터 정산금으로 돌려받을 채권이 있으며, 그 외에도 피고들은 원고들의 잘못된 공사로 인한 하자보수비용, 공사의 지연으로 인한 지체상금 등을 받을 채권도 있어, 이를 정산하면 피고들이 원고들에게 지급할 공사대금채무가 존재하지 않는다.

③ 피고들은 이 사건 토목공사를 빨리 마무리하고 건축공사의 진행을 촉진할 필요가 있었고, 수분양자들이 새로 설치된 건물에 제때 무사히 입주할 수 있도록 가능한 모든 노력을 다해야 하는 상황이었으므로, 피고들은 점유를 회복하여야 할 긴급한 필요성이 있었다.

2) 판단 살피건대, ① 점유권에 의한 방해배제청구권은 물건에 대한 사실상의 지배상태 즉 점유권에 대한 방해행위가 있으면 성립되고, 점유자에게 점유를 정당화할 권원이 있음을 요하지 않는 점(대법원 1964. 5. 19. 선고 63다928 판결 참조), ② 민법 제208조 제2항에 의한 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자는 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 대항할 수 없는 점(대법원 1967. 6. 20. 선고 67다479 판결), ③ 따라서 점유 회수의 소에서는 점유 회수를 구하는 사람이 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지 여부를 심리하면 되는 것이고, 원고 제이에스건설과 피고들 사이에 도급계약이 적법하게 해지되었는지 여부, 원고 제이에스건설이 피고들에게 이 사건 각 토지에 관한 공사대금채권을 가지고 있었는지 또는 정산금 등 채무를 부담하고 있었는지 여부가 점유 침탈로 인한 점유회수청구의 당부를 좌우할 수는 없는 점, ④ 우리 민법은 원칙적으로 점유자의 자력구제를 금지하면서 제209조의 요건을 충족하는 경우에 한하여 예외적으로 자력구제를 허용하고 있는데, 피고들이 주장하는 위와 같은 사유들이 위 자력구제의 요건을 충족한다고 볼 수 없고, 달리 피고들의 점유 침탈을 정당화할 법률의 규정을 찾아볼 수 없는 점 등에 비추어, 피고들이 주장하는 사유는 이 사건 각 토지의 인도를 거부할 정당한 사유라고 볼 수 없으므로 피고들의 위 주장은 이유 없다.

4. 원고들의 피고인수참가인에 대한 청구에 관한 판단

가. 원고들의 청구원인 주장

피고들이 이 사건 각 토지의 점유를 침탈한 후 피고인수참가인과 이 사건 각 토지의 진입로 및 공장부지 조성공사 도급계약을 체결하였고, 피고인수참가인은 2012. 1. 11.경부터 이 사건 각

토지를 점유하면서 공사를 진행하고 있으므로, 피고들로부터 이 사건 각 토지의 점유를 승계한 피고인수참가인은 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 판단

살피건대, 점유회수청구권의 상대방은 점유의 침탈자 및 그 포괄승계인에 한하고, 점유침탈자의 특별승계인의 경우 그가 악의인 경우에 한하여 점유회수청구의 상대방이 될 수 있는바(민법 제204조 제2항 참조). 을 제8호증의 기재만으로는 피고인수참가인이 피고들의 위 점유침탈 사실을 알면서도 이 사건 각 토지의 진입로 부분을 넘어 이 사건 각 토지 자체의 점유까지 피고들로부터 승계하였음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 원고들의 위 주장은 이유 없다.

5. 피고들의 반소청구에 관한 판단

가. 피고들의 반소 청구원인 주장

- 1) 피고들은 2011. 3. 2. 원고 제이에스건설과 이 사건 토목공사에 관한 도급계약을 체결하였고, 2011. 10. 7. 위 도급계약의 변경계약까지 체결하였다.
- 2) 원고 제이에스건설은 이 사건 토목공사의 하수급인인 원고 디에이치개발과 함께 이 사건 각 토지의 토목공사를 진행하였다.
- 3) 그러나 원고들이 위 변경계약에서 정한 준공기한인 2011. 11. 30.까지 이 사건 토목공사를 완료하지 못하여 피고들은 2011. 12. 23.경 원고 제이에스건설과의 위 도급계약을 해지하였으므로, 원고들은 이 사건 각 토지를 점유할 권원이 없어 그 소유자인 피고들에게 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 판단

- 1) 우선 피고 대한전기기계, 한국전기기계, 화영종합개발의 주장에 관하여 보건대, 을 제5호증의 1, 2의 각 기재만으로는 위 피고들이 이 사건 각 토지의 소유자임을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없으므로 위 피고들의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 모두 이유 없다.
- 2) 다음으로 피고 한국펄프조합의 주장에 관하여 보건대, 을 제5호증의 1, 2의 각 기재에 의하면 피고 한국펄프조합이 2011. 5. 31. 별지 목록 1 기재 부동산의 공유지분 중 3,410/39,372, 별지 목록 2 기재 부동산의 공유지분 중 56/635을 각 취득한 사실을 인정할 수 있으나, 나아가 원고들이 현재 이

사건 각 토지를 점유하고 있는 사실을 인정할 아무런 증거가 없고, 오히려 지금까지 본 바와 같이 피고들이 이 사건 각 토지에 관한 원고들의 점유를 침탈하여 현재 위 각 토지를 점유하고 있으므로, 피고 한국펄프조합의 위 주장도 이유 없다.

6. 결론

그렇다면, 피고들은 각자 원고들에게 이 사건 각 토지를 인도할 의무가 있으므로, 원고들의 피고들에 대한 각 본소청구는 이유 있어 이를 각 인용하고, 원고들의 피고인수참가인에 대한 청구 및 피고들의 각 반소청구는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최성배

판사남신향

판사곽용현

별지