

청주지방법원 2024. 5. 31 선고 2023가단73000(본소), 2023가단82868(반소) 판결 [점유 회수의  
청구 · 점유 회수의 청구]

## 전 문

원고(반소피고) 주식회사 A

소송대리인 법무법인 양지

담당변호사 강수호, 이정은

피고(반소원고) 주식회사 B(변경전 상호: 주식회사 C)

소송대리인 법무법인 온

담당변호사 서상원

변 론 종 결 2024. 5. 10.

판 결 선 고 2024. 5. 31.

## 주 문

- 원고(반소피고)의 본소청구를 기각한다.
- 본소로 인한 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

## 청 구 취 지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 ‘피고’라 한다)는 원고(반소피고, 이하 ‘원고’라 한다)에게 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 건물 등’이라 한다)을 인도하라.

나. 예비적 반소

원고는 피고에게 이 사건 건물 등을 인도하라.

## 이 유

### 1. 인정사실

가. 주식회사 D(이하 ‘소외 회사’라 한다)는 별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 건물 등’이라 한다)에 관하여 청주지방법원 진천등기소 2020. 9. 14. 접수 제15504호로 2020. 7. 14. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 피고는 2023. 5. 31. 이 법원 E 부동산임의경매 사건에서 이 사건 건물 등을 낙찰받아 그 무렵 매각대금을 완납하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제2, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

### 2. 본소청구(점유회수청구)에 관한 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 건물 등에 관하여 소외 회사와의 사이에서 임대차 계약을 체결하고 이에 기하여 이 사건 건물 등을 점유하면서 필요비 또는 유익비를 지출하였고 이를 피보전채권으로 하여 이 사건 건물 등에 관하여 유치권을 행사하고 있었다. 그러던 중 피고가 2023. 7. 21. 원고의 이 사건 건물 등에 대한 점유를 불법으로 침탈하였다. 그러므로 원고는 민법 제204조에 따라 피고를 상대로 그 인도를 구할 수 있다.

나. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(민법 제204조 제1항, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조). 여기서 점유란 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하려면 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 할 것이지만(대법원 2020. 5. 14. 선고 2018다266105 판결, 대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조), 그러한 사실적 지배에 속하는 객관적 관계가 있다고 하려면 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 2008. 3. 27.자 2007마1602 결정, 대법원 2015. 1. 29. 선고 2013다84971 판결 등 참조).

#### 다. 판단

1) 이 사건의 쟁점은 원고가 피고로부터 이 사건 건물 등의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2023. 7. 21.경 원고가 이 사건 건물 등을 점유하고 있었는지 여부이다.

2) 살피건대, 앞서 든 증거, 갑 제9, 10호증, 을 제4, 5, 8, 10호증의 각 기재 내지 영상에 변론 전체의 취지를 더하여 인정할 수 있거나 알 수 있는 다음과 같은 사실 내지 사정을 종합하면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2023. 7. 21.경 이 사건 건물 등을 사회통념상 사실적으로 지배하여 점유하고 있었다고 보기 어렵고 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고는 이 사건 건물 등의 점유자로서 점유회수청구를 제기할 수 없으므로 원고의 본소 청구는 피고의 점유침탈 등에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

가) 원고는 부동산현황조사보고서(갑 제10호증)의 기재에 비추어 원고가 2023. 7. 21. 이 사건 건물 등을 점유하고 있었음을 확인할 수 있다는 취지로 주장하지만 위 보고서의 조사 일시는 2021년 11월, 12월인바, 그 기재만으로는 원고가 2023. 7. 21.에도 이 사건 건물 등을 점유하고 있었다고 보기 어렵다. 오히려 피고가 E 부동산임의경매사건에서 이 사건 건물 등을 낙찰받은 이후에는 ‘폐문으로 임대차 관계를 확인하지 못함’이라는 현황조사 결과가 확인되었을 뿐이다(을 제8호증).

나) 이 사건 건물 등에 원고가 유치권을 행사하고 있다는 취지의 현수막을 게시하였던 것으로 보이기는 한다. 그러나 원고 이외의 사람도 이 사건 건물 등에 출입이 자유로웠던 것으로 보이며, 원고가 설치하였다고 주장하는 현수막을 제거하려고 할 경우 이를 막을 수 있는 실효적인 수단이 확보되어 있었다고 볼 자료가 없다.

다) 원고가 점유하고 있었다고 주장하는 기간에는 이 사건 건물 등에 전기 공급이 이루어지지 않고 있었고, 피고가 2023. 7. 19. 한국전력공사에 전기사용을 신청하여 2023. 7. 21. 이후 비로소 이 사건 건물 등에 전기가 공급되었다.

라) 원고는 2023. 7. 21. 자신이 8분간 자리를 비운 사이에 피고가 이 사건 건물 등의 점유를 침탈했다고 주장한다. 그러나 피고가 2023. 7. 19. 이 사건 건물 등에 전기사용을 신청하여 다음 날 한국전력공사 직원이 이 사건 건물 등을 점검하였던 점, 같은 날 피고의 펜스 공사 및 CCTV 설치가 이루어진 점 등에 비추어 보면, 원고 주장의 시기에 원고의 이 사건 건물 등에 대한 사실상의 지배가 있었다고 보기 어렵다.

마) 원고 대표이사 F은 피고 대표이사 G을 폭력행위등처벌에관한법률위반(공동재물손괴등), 폭력행위등처벌에관한법률위반(공동주거침입)으로 고소하였으나, 충북진천경찰서는 이에 대하여 2024. 3. 7. 혐의없음을 이유로 불송치 결정을 하였다.

### 3. 결 론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 본소청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다(원고의 본소청구를 받아들이지 아니하므로, 본소청구가 인용되는 것을 전제로 한 예비적 반소청구에 관하여는 나아가 판단하지 아니한다).

판사 이효두

별지