

대전지방법원 공주지원 2016. 7. 7 선고 2015가단1306 판결 [점유회수청구]

전 문

원 고 A

피 고 B

변론 종결 2016. 6. 9.

판결 선고 2016. 7. 7.

주 문

1. 원고의 피고에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게, 별지 목록 기재 건물을 명도하고, 원고가 위 건물에 접근하는 것을 방해하는 방법 등으로 점유를 방해하여서는 아니 된다.

이 유

1. 원고 주장의 요지

원고는 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라고 한다) 중 1, 2층은 C 주식회사(이하 'C'이라고 한다)를 통해 간접점유하고 있었고, 이 사건 건물 중 3층은 원고가 직접점유하고 있었으며, 이 사건 건물 중 4, 5층은 이 사건 건물 중 3층을 점유하면서 그 출입을 통제하는 방법으로 원고가 직접점유하면서 유치권을 행사하고 있었다.

그런데 피고는 2014. 1. 28.경 원고를 배제한 채 C와 통모하여 피고가 C에게 공사대금 중 일부를 지급하고 C로부터 이 사건 건물 중 1, 2층을 인도받기로 합의하고, C로부터 이 사건 건물 중 1, 2층을 인도받았는바, 피고의 위와 같은 행위는 원고의 간접점유를 침탈한 것이다.

또한, 피고는 2014. 5. 16.경 원고가 이 사건 건물 중 301호, 302호를 점유하기 위하여 설치한 경비시설의 전기 공급을 중단하게 하고, 새로 경비시설을 설치하려는 것을 출입을 가로막는 등의 방법으로 방해하였으며 이후 위 301호, 302호에 침입하여 철거공사를 진행하는 등의 방법으로 원고의 위 301호, 302호에 대한 점유 및 이 사건 건물중 4, 5층의 점유를 침탈하였다.

따라서 피고는 원고에게 이 사건 건물을 명도하고, 원고의 점유를 방해하지 말아야할 의무가 있다.

2. 판단

가. 이 사건 건물 중 1, 2층에 대한 주장에 관한 판단

민법 제204조 제1항의 점유회수청구권은 점유의 침탈을 전제로 한 것으로, 여기서점유의 침탈이란 직접점유자가 자신의 의사에 기하지 않고 그의 직접점유를 상실하는 것을 뜻한다. 그리고 직접점유자의 의사에 따라 점유가 이전된 이상 그 점유 이전이 간접점유자의 의사에 반한다 하더라도 간접점유자는 점유를 이전받은 제3자에 대하여 민법 제207조 제1항, 제194조, 제204조 제1항을 근거로 한 점유회수청구권을 주장할수 없다.

위 법리에 비추어 살피건대, 갑 제7, 27, 28, 34, 35호증, 제42호증의 1, 2, 제43호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제25호증, 제32호증의 1, 2, 3의 각 영상만으로는 C이 2014.1. 28.경 피고에게 이 사건 건물 중 1, 2층을 인도한 것이 위 1, 2층의 직접점유자인 C의 의사에 반하여 이루어진 것임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다(한편 원고는 2014. 4. 4.자 준비서면을 통해원고가 이 사건 건물

중 301, 302호를 적법하게 점유하던 중 이 사건 건물이 집합건물에서 일반건물로 합병되었으므로, 원고의 위 점유는 이 사건 건물 전체에 미친다는 취지로 주장한다. 그러나 점유는 물건에 대한 사실상의 지배를 뜻하는 것이므로, 사실상지배의 범위가 확대되지 않는 이상 건물의 종류가 집합건물에서 일반건물로 합병되었다는 사정만으로 점유의 범위가 사실상 지배의 범위를 넘어서까지 확대된다고 볼 수 없다. 따라서 위 주장은 이유 없다).

나. 이 사건 건물 중 4, 5층에 대한 주장에 관한 판단

우선, 원고가 이 사건 건물 중 4, 5층을 직접점유하였는지에 대하여 살피건대, 갑제4, 내지 9, 18 내지 21, 26, 27, 28, 33, 34, 35, 37, 38호증, 제42호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제23, 24, 32호증의 1, 2, 3의 각 영상만으로는 원고가 이 사건 건물 중 4, 5층을 직접점유하고 있었음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

오히려, 갑 제1, 7, 8, 11, 18, 29, 30, 31, 34, 35호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 이 사건 건물은 원래 창조종합건설 주식회사(이하 '창조건설'이라고 한다)가 시공하던 것인데 창조건설의 부도로 C이 공사를 인수한 사실, D은 당시 창조건설에 대하여 형틀공사 및 옹벽공사에 관한 하도급공사대금채권을 가지고 있었던 사실, E 주식회사(이하 'E'라고 한다)는 D에게 그가 창조건설로부터 지급받지 못한 하도급공사대금을 지급하기로 약속한 사실, D은 C로부터 하도급을 받아 이 사건 건물의 형틀공사 및 옹벽공사를 계속 시공한 사실, 이 사건 건물이 2010. 9.경 완공되어 E에 인도되었고 이후 건물 출입문 열쇠를 E의 대표인 F과 C이 가지고 있으면서 건물을 관리한 사실, 당시 C은 E로부터 승낙을 받고 이 사건 건물을 점유하기 시작했는데, 자신의 공사대금채권을 확보하기 위해서일 뿐만 아니라 하수급인들의 위임을 받아 그들을 대리하는 입장에서 이 사건 건물을 점유·관리하고 있었던 사실, 원고는 2012. 1. 16.경 D과 사이에 유치권양도계약을 체결하였는데, 그 계약서에는 D이 유치권을 행사하는 범위가 이 사건 건물 101호, 102호, 201호, 202호, 203호, 301호, 302호, 401호, 402호, 501호로 기재되어 있는 사실, 그 무렵 원고는 이 사건 건물 중 301, 302호 옆 계단으로 통하는 출입구에 대한 잠금장치를 설치하고 2012. 1. 25.경 주식회사 에스원(이하 '에스원'이라고 한다)과 경비용역계약을 체결하여 301, 302호에 대한 출입을

통제한 사실, 2012. 4.경 F은 위 301, 302호에 E의 승낙 없이 경비시설이 설치되어 있음을 발견하고 원고에게 그 시설을 철거하고 건물 전기도 사용하지 말 것을 요구한 사실, 그 때문에 원고는 2012. 6.경 이 사건 건물이 아닌 옆 건물에서 전기를 공급받아 경비용역을 유지하도록 한 사실, F이 2012년경 위 301, 302호를 선거사무실로 임대하고자 하였으나 원고가 반대하여 임대가 무산된 사실, 원고는 2012. 5. 3.경 이 사건 건물에 관한 임의경매절차에서 이 사건 건물 중 301, 302호를 점유하며 유치권을 행사하고 있다고 신고한 사실을 인정할 수 있는바, 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 건물은 원래 D이 직접점유자이자 하도급인인 C을 통해 간접점유하고 있었고, 원고는 위 유치권양도계약을 통하여 D의 위 간접점유를 이전받았으며, 원고가 2012. 1. 25.경 이 사건 건물 중 301, 302호에 관한 경비용역계약을 체결하여 출입 등을 통제함으로써 그때부터 위 301, 302호 부분을 직접점유하게 되었다고 판단된다.

이에 대하여 원고는 C이 이 사건 건물 중 4, 5층을 직접점유하고, 원고가 이를 간접점유하였다 하더라도, 피고가 2014. 1. 28.경 원고를 배제한 채 직접점유자인 C과 통모하여 C로부터 위 4, 5층을 인도받은 것이 원고의 간접점유를 침탈한 것이라는 취지로 주장한다(2015. 10. 28.자 청구취지 및 원인변경신청서). 그러나 앞서 이 사건 건물 중 1, 2층 부분에 대한 판단에서 살핀 바와 같이 갑 제7, 27, 28, 34, 35호증, 제42호증의 1, 2, 제43호증의 1, 2의 각 기재, 갑 제25호증, 제32호증의 1, 2, 3의 각 영상만으로는 이 사건 건물 중 4, 5층의 직접점유자인 C이 2014. 1. 28.경 피고에게 위 4, 5층을 인도한 것이 C의 의사에 반하여 이루어진 것임을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 모두 이유 없다.

다. 이 사건 건물 중 3층(301, 302호)에 대한 주장에 관한 판단

원고가 2012. 1. 25.경부터 이 사건 건물 중 301, 302호 부분을 직접점유하였음은 앞서 살핀 바와 같다.

다음으로 피고가 원고의 직접점유를 침탈하였는지에 관하여 살피건대, 갑 제1, 2, 12, 14, 15, 19, 20, 26, 30, 31호증의 각 기재, 갑 제24호증의 영상에 의하면, 피고는 2014. 5. 13.경 원고와 세콤

사이의 경비용역계약에 따라 세콤이 이 사건 건물 중 3층에 설치한 경비시설이 무단으로 설치된 것이라고 주장하면서 그 철거를 요구한 사실, 원고는 2014. 5. 28.경 주식회사 에이디티캡스(이하 '에이디티캡스'라고 한다)와 이 사건 건물 301, 302호에 대한 경비용역계약을 체결하고, 에이디티캡스로 하여금 이 사건 건물 외부의 전기를 이용하여 위 301, 302호에 관한 경비용역업무를 담당하게 하려 하였으나 2014. 6. 9.경 피고 측에서 이 사건 건물 중 3층 부분에 경비시설의 설치를 반대하며 원고가 이 사건 건물 중 3층 부분에 출입하는 것을 통제하여 경비용역업무가 원활히 이루어지지 못하였던 사실, 피고는 2014. 7. 20.경 이 사건 건물 중 2층에 출입하여 인테리어공사를 한 사실, 피고는 2014. 7. 8. 대전지방법원 공주지원에 원고가 이 사건 건물 1층의 출입문을 봉쇄하고, 컨테이너 1동을 설치한 것의 제거 등을 구하는 취지의 토지명도 단행 가처분을 신청하였고, 위 법원은 2014. 8. 29. 위 가처분신청사건에 관하여 피고의 담보 제공을 조건으로 원고에게 위 컨테이너 1동을 수거하고, 그토지를 인도하며, 이 사건 건물의 정문 출입구를 폐쇄하는 등의 방법으로 피고가 이 사건 건물을 사용하는 것을 방해하여서는 안된다는 취지의 결정(위 법원 2014. 8. 29.자 2014카합50 결정, 이하 '이 사건 결정'이라고 한다)을 한 사실, 위 결정에 따라 원고는 2014. 9. 초순경 이 사건 건물 1층 출입문의 잠금장치를 해제하고, 컨테이너 1동을 수거한 사실, 피고는 그 후 이 사건 건물 중 3층에서 구분벽을 철거하는 등의 공사를 진행한 사실은 인정된다.

그러나 갑 제1, 2, 3, 4, 5, 6, 15, 16, 17, 18, 22, 31, 37, 40호증의 각 일부 기재, 을 제15, 16, 20호증의 각 기재, 갑 제23호증의 각 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정 즉, ① 이 사건 건물 중 3층에 설치된 에스원의 경비시설은 2014. 5. 16.경부터 발생한 전기 공급의 중단으로 인하여 해지되었는데, 에스원은 경비시설을 철거한 후 피고가 이 사건 건물 중 301, 302호를 출입할 수 있게 문을 열어주기도 하였던 것으로 보이는 점, ② 원고는 2014. 6. 11.경 이 사건 건물 1층의 출입문에 쇠사슬을 걸어 잠그고, 이 사건 건물의 부지에 컨테이너 1동을 설치하여 피고 측이 이 사건 건물에 출입하는 것 자체를 봉쇄한 점, ③ 피고는 2014. 7. 2.경 에이디티캡스에 이 사건 건물에 설치된 경비시설의 철거를 요구하였는데, 에이디티캡스는 2014. 7. 4.경 원고에게 피고의 민원과 '자석감지기 설치된 출입문 시건 장치 열쇠를 확보하지 못한 상태로 열쇠를 소유한 불특정 다수인의 출입으로 인한 불필요출동으로 원활한 업무수행에 문제가 발생하고 당사에서는

열쇠를 소유한 출입자의 출입제한 이나 통제가 불가한 상황도 발생하였다.'는 등의 이유로 경비구역 변경 또는 경비서비스의 중지를 요청한 점, ④ 이에 원고는 2014. 7. 7.경 에이디티캡스와 사이에 경비구역 변경, 부가서비스인 CCTV 설치 등을 원인으로 한 변경계약을 체결하였는데, 월 이용료나 보증금에는 변동이 없었던 점, ⑤ 피고가 위 가처분신청을 하면서 이 사건 건물이 2014. 2. 24. 이미 집합건물에서 일반건물로 합병되었음에도 그 사실이 반영되지않은 건축물대장 등 증거를 제출한 바 있으나, 이 사건 건물이 집합건물인지 일반건물인지는 이 사건 결정에 별다른 영향을 미치지 않은 것으로 보이는 점(원고는 이 사건결정에 대하여 제소명령에 따른 제소기간 도과를 원인으로 한 가처분취소 신청만 하였을 뿐 이 사건 결정에 대한 이의를 제기하지 않았다), ⑥ 원고는 2014. 9. 초순경이 사건 결정에 따라 잠금장치를 해제하고 컨테이너 수거하면서 이 사건 결정의 범위를 넘어서 피고가 이 사건 건물 중 301, 302호 부분을 포함한 전체를 사용할 수 있게 한 것으로 보이는 점, ⑦ 원고는 2014. 10. 13.경 이 사건 건물 중 301, 302호에 관한 에이 디티캡스와의 경비계약을 종료한 점 등을 고려할 때, 위 인정 사실만으로 피고가 원고의 이 사건 건물 중 301, 302호 부분에 대한 점유를 위법하게 침탈하였음을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할만한 증거가 없다.

따라서 원고의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고에 대한 청구는 모두 이유 없으므로, 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 도영오

[별지]

목 록

공주시 G, H 주건축물제1동

철근콘크리트구조 스라브지붕 5층 의료시설, 제1종, 2종근린생활시설

1층 514.61㎡

2층 360.4㎡

2층 166.09㎡

3층 511.29㎡

3층 15.2㎡

4, 5층 각 518.39㎡

지1층 581.44㎡.끝.