

대전지방법원 천안지원 2020. 6. 4 선고 2019가합102577 판결 [점유회수청구의 소]

재판경과

대전고등법원 2021. 4. 1 선고 2020나12903 판결

대전지방법원 천안지원 2020. 6. 4 선고 2019가합102577 판결

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 도시와사람 담당변호사 백연수, 손형주

피고1. 주식회사 B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

피고들의 소송대리인 변호사 이유하

변론 종결2020. 5. 7.

판결 선고2020. 6. 4.

주 문

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

N

청 구 취 지

피고들은 공동하여 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 실내건축공사업 등을 목적으로 설립된 주식회사이고, 피고들은 천안시 서북구 J 소재 'K' 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 중 아래 [표] 기재 해당 부분(이하 '이 사건 각 부동산'이라 한다)의 구분소유자이다.

1	주식회사 B	L호
2	C	M호에 대한 1/2 지분
3	D	M호에 대한 1/2 지분
4	E	N호에 대한 1/2 지분
5	F	N호에 대한 1/2 지분
6	G	O호
7	H	P호
8	I	Q호 및 R호

나. 주식회사 S(이하 'S'이라 한다)은 이 사건 각 부동산에 관하여 임대차기간을 2017. 7. 1.부터

2027. 6. 30.까지로 정하여 아래 [표] 기재와 같이 임대차계약(이하 '이 사건 각 임대차계약'이라 한다)을 체결하였다.

1	2017. 4. 3.	T(피고 주식회사 B의 사내이사)	L호
2	2017. 4. 3.	피고 C	M호
3	불상	피고 E, F	N호
4	2017. 4. 5.	피고 G	O호
5	2017. 4. 4.	피고 H	P호
6	2017. 4. 4.	피고 I	Q호 및 R호

다. 원고는 2017. 10. 31. S과 사이에 이 사건 건물 중 4, 5층 부분에 관하여 공사대금을 20억 원으로 정하여 인테리어공사(이하 '이 사건 공사'라 한다) 도급계약을 체결한 후, 2017. 11. 1.경부터 위 공사를 착공하였으나, 2017. 12. 27.경 공사대금 미지급을 이유로 위 공사를 중단하였다.

라. S은 2019. 1. 31. 이 사건 각 임대차계약의 임대인들 중 피고 F를 제외한 나머지 임대인들과 사이에 '이 사건 각 임대차계약을 해지하고 2019. 2. 28.까지 임대차목적물을 원상복구한다'는 내용의 임대차계약해지약정을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2호증, 을 제1, 2호증(가지번호가 있는 것은 이를 포함한다. 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 공사의 수급인으로서 2017. 12. 27.경부터 이 사건 각 부동산을 계속 점유하면서 이 사건 각 부동산에 관한 미지급 공사대금채권을 피보전채권으로 한 유치권을 행사하고 있었는데, 피고들은 2019. 6. 1.경 이 사건 각 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈하였으므로, 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 각 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 관련 법리

민법 제204조 제1항은 "점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을

청구할 수 있다."고 정하고 있는데, 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 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 한다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

나. 판단

위와 같은 법리에 비추어 이 사건에 관하여 살피건대, 앞서 든 증거들과 갑 제8호증의 영상, 을 제12호증의 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정들에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2019. 6. 1.경 당시 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 이를 전제로 한 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

1) 원고는 '이 사건 각 부동산에는 시정장치가 설치되어 있지 않았고, 이 사건 건물 4층 각 호실에 대한 칸막이도 없는 상태였다'는 취지로 주장하고 있는바(원고의 2019. 9. 24.자 준비서면 중 제4면 참조), 원고의 위 주장에 의하더라도, 원고가 이 사건 건물의 다른 부분과 구분하여 이 사건 각 부동산에 대한 점유의 의사와 그 영역의 표시를 명확히 하고 있었던 것으로 보기 어렵고, 오히려 피고들은 물론이고 외부인도 이 사건 각 부동산에 자유롭게 출입할 수 있는 상태에 있었던 것으로 보인다.

2) 이 사건 건물에 원고의 현장사무실이 있었던 것으로 보이기는 하나, 위 사무실에 원고의 직원이 상주하고 있었다거나 원고가 용역경비원 등으로 하여금 주기적으로 이 사건 각 부동산에 대한 경비·수호를 하도록 하였다고 볼 만한 자료가 없다.

3) 원고가 이 사건 건물에 '유치권 행사중'이라는 현수막을 게시한 것으로 보이기는 하나, 피고들은 위 현수막이 뒤늦게 게시되었을 뿐만 아니라 이 사건 각 부동산이 아닌 위 현장사무실 및 이 사건 건물 U호에만 게시되어 있었다고 주장하고 있으며, 원고가 제출한 갑 제8호증 등의 사진은 그 촬영 일시,

장소가 불분명한 것으로 보이므로, 이 사건 건물 일부에 위와 같은 현수막이 게시되었다는
사정만으로는 원고가 당시 이 사건 각 부동산을 사실상 지배하고 있었던 것으로 보기 어렵다.

4) 원고는 피고들이 위 2019. 6. 1.경 이 사건 각 부동산에 대한 원고의 점유를 침탈하였다고
주장하고 있는데, 위 2019. 6. 1.경 당시 원고가 피고들에게 항의 내지 이의 제기를 하였다거나
원고와 피고들 사이에 물리적 충돌이 발생하였다고 볼 만한 자료가 없다.

4. 결론

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

재판장판사김용덕

판사구천수

판사김재남

별지