

대전지방법원 천안지원 2023. 3. 15 선고 2021가단112365 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이종학

피 고 주식회사 B

소송대리인 변호사 배휘덕

변 론 종 결 2023. 2. 15.

판 결 선 고 2023. 3. 15.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물(이하 이 사건 건물'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 주식회사 C(이하 '소외 회사'라 한다)은 2015. 10. 26. 천안시 서북구 D 공장용지 9,448㎡(이하 '이 사건 토지'라 한다)에 관하여 소유권이전등기를 마치고, 2017. 4. 21. 이 사건 건물에 관하여 소유권보존등기를 마쳤다.

나. 소외 회사는 2018. 3. 5. 주식회사 E에 이 사건 토지 및 건물에 관하여 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

다. 소외 회사는 2018. 6. 28. 피고에게 이 사건 토지 및 건물을 매도하고, 같은 해 7. 5. 이 사건 토지 및 건물에 관하여 신탁재산 귀속을 원인으로 다시 소외 회사 명의로 소유권이전등기를 마친 후, 피고에게 위 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

라. 한편 F 주식회사는 2016. 11. 14.경 소외 회사로부터 이 사건 토지상에 'C 본사건물' 신축공사를 도급받아 이를 진행하였고, 원고는 F 주식회사로부터 이 사건 건물의 신축공사 중 창호 및 판넬공사를 하도급받아 그 공사를 마쳤으나, 공사대금 중 7,000만 원을 지급받지 못하였다.

마. 이후, 소외 회사의 대표자 G은 F 주식회사의 운영자 H와 I 사이에 "G이 H, I 등에게 미지급한 공사비 채무 6억 960만 원이 있고, 그 변제를 받을 때까지 I은 이 사건 건물을 관리하고, H가 총괄 관리하되, G은 이 사건 건물에 대해 전세계약서(보증금 7,000만 원)를 원고에게 작성해준다"는 내용이 기재된 공증인가 법무법인 J 등부 2018년 제3218호로 인증서를 작성하였다.

바. 원고는 피고를 상대로 이 사건 건물에 대한 점유이전금지가처분을 신청하였고, 2021. 7. 30. 원고의 신청을 인용하는 가처분결정이 내려졌으며(이 법원 2021카단11186호), 위 가처분결정에 따라 2021. 8. 10. 이 사건 건물에 대한 점유이전금지가처분 집행이 마쳐졌다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증, 을 제1, 2호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 건물의 신축공사 중 창호, 판넬공사를 마쳤으나 공사대금 중 7,000만 원을 지급받지 못하였다. 원고는 이 사건 건물을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었는데, 피고가 2021. 7. 16.경

원고의 유치권행사 현수막을 철거하고, 원고의 이 사건 건물 출입을 통제하여 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였다. 이에 원고는 민법 제204조에 따라 피고를 상대로 이 사건 건물의 인도를 구한다.

나. 판단

1) 민법 제204조 제1항의 점유회수청구권이 인정되기 위해서는 점유의 침탈이 있어야 한다. 여기서 점유의 침탈은 직접점유자가 그 의사에 의하지 않고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말하고, 직접점유자의 의사에 반하여 점유가 상실되었더라도 그러한 점유의 박탈이 위법하지 아니하면 민법 제204조 제1항의 점유의 침탈이라고 말할 수 없다.

2) 갑 제16호증의 각 기재에 의하면, 피고의 직원인 K가 2021. 7. 16.경 원고의 대리인 L이 이 사건 건물의 외벽에 설치한 ‘유치권 행사 중’이라는 현수막을 철거하고, 공장출입문을 폐쇄하여 원고와 L이 이 사건 건물에 출입하지 못하도록 막은 사실은 인정된다.

그런데 앞서 본 증거와 을 제7호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 아래 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 원고가 제출한 갑 제4, 6 내지 14호증의 각 기재 및 영상을 비롯한 나머지 증거들만으로는 원고가 이 사건 건물을 직접 점유하고 있는 사실 및 피고가 직접 점유자인 원고의 의사에 의하지 않고 원고의 점유를 침탈한 사실을 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서 원고의 이 사건 청구는 이유 없다.

가) 피고가 2021. 5. 12. 원고 측에 이 사건 건물을 비워달라는 통지서를 보내자, 원고 측은 2021. 5. 17. 피고에게 “공사대금을 받지 못하여 이 사건 건물에 전세임대차를 하기로 했었고”, “위 공장에 있는 기계와 시설물을 이전할 때까지 3개월의 시간을 요청하는 내용의 답변서를 보냈다.

나) 이에 K는 L에게 2개월의 말미를 주겠다고 통보하고 L이 출입할 수 있게 경비해제 카드 1개를 지급하면서 공장 출입문자물쇠 비밀번호를 알려 주었다.

다) K는 2021. 7. 15. CCTV를 통해 원고 측이 유치권행사 중이라는 현수막을 설치해 놓은 것을 발견하자 원고가 기간 내 퇴거에 응할 의사가 없는 것으로 판단하고, 그 다음 날 현수막을 직접 철거하였다.

라) K는 이후 L에게 지급한 경비해제카드를 정지시키고 공장 출입문 자물쇠 비밀번호를 변경하여 원고 측이 출입하지 못하게 한 것으로 별도로 시정장치를 추가로 설치하지 않았다.

마) 원고는 피고의 직원인 K와 피고의 대표자인 M을 업무방해 등 혐의로 고소하였으나, 충남천안서북경찰서는 2022. 12. 27. K에 대하여 혐의 없음의, M에 대하여 각하하는 내용의 불송치결정을 하였다.

마) 이러한 사정을 종합하여 보면, 원고가 피고의 점유를 배제하고, 전적으로 이 사건 건물을 직접 점유하고 있다거나, 피고가 직접 점유자인 원고의 의사에 따르지 않고 원고의 점유를 침탈하였다고 단정하기는 어렵다.

3. 결 론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사 최재원

별지