

대구지방법원 2019. 3. 21 선고 2018나316688 판결 [점유회수]

전 문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 이지훈

피고, 피항소인 주식회사 B

소송대리인 변호사 김득환

변론 종결 2019. 2. 28.

판결 선고 2019. 3. 21.

제 1 심 판결 대구지방법원 2018. 9. 19. 선고 2018가단6843 판결

주 문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2011. 8. 15. C와 사이에 원고가 C으로부터 H 소유인 경북 칠곡군 E 임야에 주택의 부지를 조성하는 공사를 도급받는 내용의 도급계약을 작성하였고, 같은 날 원고가 건축주로서 I 에게 위 공사를 도급하는 내용의 도급계약을 작성하였다. 한편 위 임야는 2012. 8. 30. 원고의 임원인 C이 9603분의 4043 지분, J가 9603분의 5560 지분을 공유하는 것으로 소유권이 변동되었다가 2013. 1. 22. C이 J의 지분을 전부 매수함으로써 C의 단독 소유가 되었다.

나. 그 후 위 임야 위에 2층 규모의 단독주택(별지 목록 기재 부동산, 이하 '이 사건건물'이라 한다)이 신축되어 2013. 2. 22. C 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다. C은 2013. 2. 27. D에게 이 사건 건물 중 1층 83.79㎡를 임대차보증금 4,000만 원, 차임 월30만 원으로 하여 임대하는 내용의 임대차계약을 작성하고, 같은 날 K에게 이 사건건물 중 2층 10.35㎡를 임대차보증금 2,000만 원으로 하여 임대하는 내용의 임대차계약을 각 작성하였다.

다. C은 2013. 4. 15. L에게 이 사건 건물과 그 대지인 위 E 임야 중 일부 지분(9603분의 8457 지분)을 매도하고, 나머지 대지 지분(9603분의 1146 지분)을 원고에게 매도하였다.

라. 1) 피고는 대구지방법원 M 부동산임의경매사건에서 이 사건 건물을 낙찰받아 2015. 8. 6. 소유권이전등기를 마쳤다. 피고는 대구지방법원 2015가단42688호로 D, K등을 상대로 이 사건 건물의 인도를 구하는 소송을 제기하였고, D, K은 대항력 있는 임차인이라고 주장하면서 임대차보증금을 반환받기 전에는 이 사건 건물을 인도할 수 없다고 다투었다.

2) 위 법원은 2016. 11. 23. 'D, K이 임대인 C에게 실제로 임대차보증금을 지급하지 않은 채 임대차보증금을 담보로 돈을 차용하기 위하여 임대차계약을 작성하였는 바, 임대차계약에 근거한 대항력을 주장할 수 없다.'는 이유로 D, K으로 하여금 피고에게 이 사건 건물을 인도하라는 판결을 선고하였다. 위 판결에 대한 D, K 등의 항소 및 상고가 모두 기각되어 위 판결은 그대로 확정되었다(이하 '중전 소송'이라 한다).

마. 피고는 중전 소송의 집행력 있는 판결 정본에 기해 대구지방법원 소속 집행관에 게 이 사건 건물에

대한 인도집행을 위임하였다. 위 집행관은 2016. 12. 22. 인도집행을 착수하였다가 이 사건 건물 내에 원고 앞으로 온 우편물이 발견되자 점유관계가 상이하다는 이유로 인도불능조서를 작성하고 인도집행을 실시하지 않았다.

바. 1) 이에 피고는 대구지방법원 2017가단12995호로 원고를 상대로 이 사건 건물을 인도하라는 소송을 제기하는 한편, 대구지방법원 N로 집행에 관한 이의 신청을 제기하였다.

2) 집행법원은 2017. 9. 20. 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있다고 보기 어렵다는 이유로 피고의 이의신청을 받아들여 이 사건 건물에 대한 인도집행을 실시하라는 결정을 하였다.

3) 대구지방법원 집행관은 2017. 12. 19. 이 사건 건물에 대한 인도집행을 실시하여 피고가 이 사건 건물을 인도받았다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 3, 5, 6, 11호증, 을 제1 내지 5호증(가지번호가있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장 요지

원고는 이 사건 건물 부지의 소유자였던 C과 이 사건 건물 신축과 관련한 공사계약을 체결하여 이 사건 건물을 완성하였고 그 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 건물에 유치권을 행사하면서 이를 점유하고 있었다. 그런데 피고가 원고의 대표자인 D에 대한 종전 소송 판결을 집행권원으로 하여 원고가 점유하고 있는 이 사건건물에 대하여 인도집행함으로써 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였다. 따라서 원고는 민법 제204조에 기해 점유회복을 청구할 권리가 있다.

3. 판단

가. 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법제204조 제1항), 이러한 점유회수의 청구에서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지만을 살피면 된다. 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하며, 사실적 지배가 있다고 하기 위하여 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하여야 하는 것은 아니고, 사실적 지배 여부는 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라

합목적적으로 판단하여야 한다(대법원2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조).

나. 살피건대, 갑 제1, 6호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면 원고는 2014.11. 10.경 원고의 법인등기부상의 본점 주소를 이 사건 건물로 이전한 사실, 2016. 12.22.경 이 사건 건물에서 원고 앞으로 온 우편물이 발견된 사실은 인정된다. 그러나 1D은 종전 소송에서 '자신은 이 사건 건물 1층에 전입신고를 하고 현재까지 계속 거주하고 있는 대항력 있는 임차인이다'라고 주장하였을 뿐, 자신이 원고의 대표자로서 이 사건 건물에 유치권을 행사하면서 점유하고 있다고 주장하지 않았던 점, 2 원고는 이 사건 건물에 대한 임의경매절차에서 유치권을 신고한 사실이 없는 점 등에 비추어 볼때, 앞서 인정한 사실만으로는 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 인정할 수없고, 그 밖에 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 건물에 유치권을 행사하면서 점유하고 있었다고 인정하기도 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 따라서원고의 주장은 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 채정선, 판사 주은영, 판사 노재승