

서울북부지방법원 2018. 11. 16 선고 2018가단113529 판결 [점유회수]

전 문

원 고 주식회사 A

소송대리인 법무법인 내일 담당변호사 이봉재

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 최은영

변론 종결 2018. 10. 19.

판결 선고 2018. 11. 16.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 서울 성북구 D, E, F 지상의 철근콘크리트조 7층 다세대 주택(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. G라는 상호로 부동산업 및 임대업을 하는 피고들은 2016. 11. 7. 주식회사 H(이하 'H'이라 한다)과 사이에 서울 성북구 D, E, F 지상에 이 사건 건물을 신축하는 공사에 관하여 공사계약을 2016. 11. 21.부터 2017. 10. 20.까지로 한 공사계약을 체결하였다. H은 2017. 10. 10. 원고와 사이에 위 공사 중 석공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)에 관하여 공사기간을 2017. 10. 10.부터 2017. 12. 20.까지로 한 하도급계약을 체결하였다.

나. 원고는 2017. 10. 10.경 이 사건 공사를 착수하였다. 피고들은 2017. 10. 24.까지 H에게 이 사건 공사대금을 포함한 공사대금을 H에게 지급하였으나, H은 원고에게 이 사건 공사대금을 지급하지 아니하였다. 원고는 2017. 11. 14. 피고들과 H에게 '2017. 11. 14.까지 공사대금이 지급되지 않으면 공사를 중단하고 민형사상의 절차에 돌입할 수 밖에 없다'는 내용증명을 발송하였다.

다. 원고는 2017. 11. 14. 이 사건 공사를 중단하였다. 피고들은 2017. 11. 30.경 위신축공사에 따라 공사가 진행중이던 이 사건 건물의 출입구를 폐쇄하고 그 때부터 원고를 비롯한 타인의 출입을 통제하기 시작했다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 8호증, 을 제1 내지 4호증의 각 기재(가지번호있는 것은 이를 포함), 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 2017. 11. 14.경 이 사건 공사를 중단하고 인부들을 철수시키면서 이 사건 건물에 건축자재와 공구 등을 적치하는 방법으로 이 사건 건물을 점유하고 있었다. 그런데 피고들이 2017. 11. 30.경 이 사건 건물의 출입문의 자물쇠를 바꾸고 현장의 출입을 통제하는 방법으로 원고의 점유를 침탈하였다. 따라서 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 여기서 점유라고 함은 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 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등참조).

갑 제3, 9호증, 을 제7호증의 각 기재 또는 영상에 의하면, 2017. 11. 14.경 이 사건 건물 내부 및 주변에 건축자재 및 공구가 그대로 남겨져 있었던 사실, 피고들이 2018.2.경 원고가 남겨 둔 자재 일부를 사용한 사실은 인정된다. 그러나 앞서 본 증거들 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 사정들, 즉 원고가 2017. 11. 14.경부터 2017.11. 30.경까지 이 사건 건물에 직원을 상주시키거나 외부인의 출입을 통제할 수 있는 장치를 설치하는 등 이 사건 건물에 타인의 간섭을 배제하는 조치를 취했다고 볼 자료가 없는 점, 원고가 인부들을 철수시키면서 이 사건 건물에 대하여 유치권 행사 등을 알리는 사실을 알리기 위한 표지를 설치하지도 않았던 점 등에 비추어 보면, 위에서 본 사실만으로는 원고가 2017. 11. 14. 이후에도 이 사건 건물에 대한 실질적이고 배타적인 지배권을 행사하였다고 보기에는 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고가 피고들로부터 이 사건 건물의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2017.11. 30. 당시 원고가 이 사건 건물을 점유하고 있었음을 전제로 하는 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 신성철