

서울중앙지방법원 2020. 8. 14 선고 2019가단5194156 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원고A 주식회사

소송대리인 법무법인 도시와사람

담당변호사 손형주

피고주식회사 B

소송대리인 변호사 김유경

변론 종결2020. 6. 26.

판결 선고2020. 8. 14.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 1 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 실내건축공사업 등을 영위하는 회사이고, 피고는 학습지 및 도서판매업을 영위하는 회사로 천안시 서북구 C 소재 'D' 건물 중 별지 부동산 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 건물 부분'이라 한다)에 관하여 각 그 소유자인 E(F호), G(H호), I(J호)과 2019. 7. 3. 임대차계약을 체결하고 이를 점유하고 있다.

나. 한편 피고들의 임대차계약 체결 이전에 주식회사 K은 이 사건 건물 부분을 포함한 4, 5층 부분에 관하여 그 소유자들과 사이에 임대차기간을 2017. 7. 1.부터 2027. 6. 30.까지로 정하여 2017.

4.경 임대차계약을 체결하였다. 그 후 위 K은 원고에게 이 사건 건물 부분을 포함한 4, 5층 부분에 관하여 공사대금을 20억 원으로 정하여 인테리어공사(이하 '이 사건 공사'라 한다)를 맡겼다. 원고는 2017. 11. 1.경부터 위 공사를 착공하였으나, 2017. 12. 27.경 공사대금 미지급을 이유로 위 공사를 중단하였다.

라. 그 후 위 K은 2019. 1. 31. 이 사건 건물 부분을 포함하여 임대인들과 임대차계약을 해지하기로 하는 약정을 체결하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 3, 4, 5, 7, 8, 을 1, 3의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 원고 주장의 요지

원고는 이 사건 공사의 수급인으로 2017. 12. 27.경부터 이 사건 건물 부분을 계속 점유하면서 이 사건 건물 부분에 관한 미지급 공사대금채권을 피보전채권으로 한 유치권을 행사하고 있었다. 그런데 이 사건 건물 부분의 소유자들은 2019. 6. 1.경 이 사건 건물 부분에 대한 원고의 점유를 침탈하였고, 피고는 그 소유자들로부터 이 사건 건물 부분을 임차하여 이를 직접 점유하고 있다. 따라서 피고는 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물 부분을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

민법 제204조 제2항에 의하면, 침탈자의 특별승계인에 대하여는 그가 악의인 경우에만 점유회수청구권을 행사할 수 있다. 즉 이 사건에서는 피고가 이 사건 건물 부분의 소유자들로부터 이를 임차할 당시 그 소유자들이 이 사건 건물 부분에 대한 원고의 점유를 침탈한 사람들이라는 사정을 알았을 경우에 점유회수청구권을 행사할 수 있다. 그러나 갑 2, 을 1 내지 3의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정을 종합하면, 피고가 이 사건 건물 부분

소유자들의 점유 침탈 사실을 알고도 이를 악의로 승계하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

○ 원고의 주장에 의하더라도 이 사건 건물 부분 소유자들이 점유를 침탈한 때는 2019. 6.

1.경이라는 것인데, 피고는 그 이후인 2019. 7. 3.경에 임대차계약을 체결하여 임대차계약 체결 당시에 그 점유의 침탈 여부를 외부적, 객관적으로 알 수 있었다고 볼 사정이 없었다. 피고는 유치권의 존재에 관한 현수막과 현장사무실이 있었다고 하나, 그것이 피고가 임차하기로 한 이 사건 건물 부분에 있었던 것이라고 볼 근거는 없다.

○ 원고는 피고가 이 사건 건물의 현황을 알아보기 위해 방문한 시점이 점유 침탈 직후라는 점과 임대차 거래 관행 등에 비추어 원고의 유치권 행사 사정 및 이 사건 건물 부분 소유자들의 점유 침탈을 알았을 것이라고 주장하나, 원고가 주장하는 사정만으로 피고의 악의를 추단하기는 어렵다. 설령 피고가 이 사건 건물 부분에 관한 유치권 분쟁이 있음을 알고 있었다 하더라도 그것만으로 곧바로 이 사건 건물 부분 소유자들이 원고의 점유를 침탈한 사실을 알고 있었다고 추단하기에는 역시 부족하다.

○ 오히려 피고와 이 사건 건물 부분 소유자들 사이에 특별한 인적 관계가 있었다고 볼 사정이 없고, 피고가 임대차보증금과 월차임을 지급하고 상당한 투자를 하여 실제로 이 사건 건물 부분에서 영업을 하고 있다는 점에서 이 사건 건물 부분 소유자들의 불법적인 점유 침탈을 알지 못했다고 추단함이 타당하다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없어 이를 기각한다.

판사신현일

별지