

광주지방법원 2017. 11. 10 선고 2016나6794 판결 [점유권침탈에 대한 점유회수]

재판경과

광주지방법원 2017. 11. 10 선고 2016나6794 판결

광주지방법원 2016. 8. 16 선고 2015가단37349 판결

전문

원고, 항소인 A 주식회사

피고, 피항소인 주식회사 B

변론 종결 2017. 9. 29.

판결 선고 2017. 11. 10.

제1심판결 광주지방법원 2016. 8. 16. 선고 2015가단37349 판결

주문

1. 원고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청구 취지 및 항소 취지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초 사실

이 법원이 이 부분에 적을 이유는, 제1심판결 이유 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 본안 전 항변에 관한 판단

가. F의 대표자 자격 흠결

피고는, 이 사건 소는 적법한 청산인이 아닌 F에 의해 제기된 것으로서 부적법하다는 취지로 주장한다.

상법 제520조의2의 규정에 의하여 주식회사가 해산되고 그 청산이 종결된 것으로 보게 되는 회사라도 어떤 권리관계가 남아 있어 현실적으로 정리할 필요가 있으면 그 범위 내에서는 아직 완전히 소멸하지 아니하고, 이러한 경우 그 회사의 해산 당시의 이사는 정관에 다른 규정이 있거나 주주총회에서 따로 청산인을 선임하지 아니한 경우에 당연히 청산인이 되고, 그러한 청산인이 없는 때에는 이해관계인의 청구에 의하여 법원이 선임한 자가 청산인이 되므로, 이러한 청산인만이 청산 중인 회사의 청산사무를 집행하고 대표하는 기관이 된다(대법원 1994. 5. 27. 선고 94다7607 판결 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 상법 제520조의2 제1항에 따라 2014. 12. 1. 해산간주되었을 당시의 대표이사였던 F가 청산인으로 등기되었는지 여부와 관계없이 당연히 원고의 청산인이 되고, 원고의 정관에 다른 규정이 있거나 원고의 주주총회에서 따로 청산인을 선임하였음을 인정할 아무런 증거도 없으므로, F는 원고의 청산인으로서 원고를 대표하여 이 사건 소를 제기할 권한이 있다고 할 것이다.

따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

나. 제척기간 도과

피고는 실질적 점유침탈자인 리앤뉴홀딩스의 특별승계인인바, 리앤뉴홀딩스가 이 사건 건물을 점유한 시점이 늦어도 2014년 3월에서 4월 사이이므로 원고로서는 민법 제204조 제3항에 따라 2015. 4.경까지는 이 사건 소를 제기하였어야 함에도 2015. 8. 24. 제기된 이 사건 소는 제척기간 도과로 부적법하다고 주장한다.

살피건대, 원고가 2015. 4. 29.경 피고에게 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 상가'라 한다)에 대한 원고의 점유를 침탈당하였다고 주장하면서 그로부터 1년의 제척기간 내인 2015. 8. 24. 이 사건 소를 제기한 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 소는 점유회수의 소의 제척기간을 준수하여 제기되었다고 할 것이다.

따라서 피고의 위 주장도 이유 없다.

3. 본안에 관한 판단

가. 당사자의 주장

1) 원고 원고는 2005. 10. 27.자 광주지방법원 2005가합284호 조정조서를 받은 후 이 사건 건물의 상가 부분을 점유하며 유치권을 행사해 왔는데 리앤뉴홀딩스가 4차례에 걸쳐 자물쇠를 훼손하고 유치권 공고물을 제거하여 원고는 상가 전체의 자물쇠를 다시 채우고 리앤뉴홀딩스를 상대로 1층 101호 상가에 관하여 점유방해금지가처분 신청(광주지방법원 2014카합416호)을 하여 2014. 7. 15. 같은 취지의 가처분인용결정을 받은 이후 아무런 분쟁 없이 이 사건 건물 중 상가 부분 전체에 대하여 유치권을 행사하며 이를 점유해 왔다.

그런데 피고가 2015. 4. 29. 이 사건 건물의 소유권을 취득하고 이 사건 상가의 자물쇠를 강제로 따고 들어간 다음 피고의 사무실로 점유, 사용해 오고 있는바, 피고는 원고의 유치권에 기한 정당한 점유를 침탈하였으므로 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 상가를 반환하여야 한다.

2) 피고 원고는 이 사건 2006. 9. 29.자 합의에 기하여 이미 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 전체에 대한 유치권을 포기하였고 이후 피고가 2015. 4. 29. 이 사건 건물에 대한 점유를 시작할 때까지 이 사건 상가를 점유한 사실이 없으므로 원고의 청구에 응할 수 없다.

나. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조).

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. 그리고 점유회수의 소에 있어서의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함되는 것이기는 하나, 간접점유를 인정하기 위해서는 간접점유자와 직접점유를 하는 자 사이에 일정한 법률관계, 즉 점유매개관계가 필요하다. 이러한 점유매개관계는 직접점유자가 자신의 점유를 간접점유자의 반환청구권을 승인하면서 행사하는 경우에 인정된다(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424 판결 참조).

다. 판단

원고가 피고로부터 이 사건 상가의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2015. 4. 29. 당시 원고가 이 사건 상가를 점유하고 있었는지에 관하여 보건대, 앞서 든 증거와 을 제2호증의 1, 제3, 5, 11, 12호증의 각 기재, 제1심 법원의 광주광역시 상수도사업본부 남부사업소 및 한국전력공사 서광주지사에 대한 각 사실조회 결과, 제1심 증인 E의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 원고가 이 사건 2006. 9. 29.자 합의에 의하여 '이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물 전체에 대한 유치권을 포기하고 어떠한 법적인 주장도 하지 않는다'는 내용의 유치권포기서 및 사실확인서를 작성하여 중량신탁에 교부하였고, 원고가 2014. 6. 2.경 중량신탁을 상대로 이 사건 건물에 대한 유치권을 상실하였다는 등의 사정을 전제로 한 손해배상 청구의 소를 제기하기도 하였던 점, ② 이 사건 건물의 입주자대표회의에서 2006년까지 회장을, 2013년부터 현재까지 부회장을 맡고 있는 증인 E이 제1심 법정에 출석하여 '원고가 2006. 9.경부터 2015. 8.경까지 이 사건 상가를 포함한 이 사건 건물을 점유한 사실이 없다'는 취지로 증언한 점, ③ 이 사건 건물 중 상가 부분에 대하여 2011. 3. 11.경부터 2015. 10. 16.경까지 전기가 전혀 공급되지 않았고, 2010. 9.경부터 2016. 2.경까지 급수도 완전히 중단된 사실이 확인되는바, 위 사실이 위 E의 증언에 일부 부합하는 점, ④ 피고가 이 사건 건물 중 상가 부분에 대한 점유를 개시할 당시 대량의

폐기물 및 쓰레기 등이 방치되어 있는 등 타인이 점유한 흔적이 보이지 않았고, 피고가 2015. 5. ~ 6.경 사이에 계속 위 건물에서 공사를 실시하였음에도 원고로부터 제지를 받은 사실이 없었던 것으로 보이는 점, ⑤ 원고가 리앤뉴홀딩스를 상대로 1층 101호 상가에 관하여 점유방해금지가처분 신청(광주지방법원 2014카합416호)을 하여 2014. 7. 15. 같은 취지의 가처분인용결정을 받아 2014. 7. 22. 이를 집행하였으나, 위 가처분 신청 및 결정은 이 사건 건물 중 상가 부분 1층 101호에 대한 것이어서 이 사건 상가에까지 그 효력이 미친다고 볼 수 없는 점 등에 비추어 보면, 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 피고로부터 이 사건 상가의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2015. 4. 29. 당시 원고가 이 사건 상가를 점유하고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

따라서 원고가 피고로부터 이 사건 상가의 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2015. 4. 29. 당시 원고가 이 사건 상가를 점유하고 있었음을 전제로 하는 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 항소는 이유 없어 기각한다.

재판장판사이건배

판사서지원

판사정철희

별지