

대구지방법원 2018. 7. 6 선고 2016가단132434 판결 [점유회수의 소]

전 문

원고A

소송대리인 법무법인 대경종합법률사무소

담당변호사 조정, 상무균, 김철

피고1. B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 정재천

변론 종결2018. 3. 16.

판결 선고2018. 7. 6.

주 문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지1 목록 기재 부동산과 별지2 목록 기재 각 부동산을 인도하고, 2015. 12. 16.부터 별지1 목록 기재 부동산과 별지2 목록 기재 각 부동산1)의 인도 완료일까지 월 10,000,000원의 비율로 계산한 돈을 지급하라.

이 유

1. 기초사실

가. 2006. 11. 9. 경산시 F 외 7필지 지상 G아파트[4동 499세대, 별지1 목록 기재 가스 집하장(이하 '이 사건 집하장'이라 한다)을 포함한 부속건물 7동, 이하 'G아파트'라 한다]에 관하여 G아파트 신축사업 시행주체였던 주식회사 H(이하 'H'이라 한다) 명의로 소유권보존등기가 마쳐졌다.

나. 원고는 2008. 5. 20.경 H과 사이에 원고의 비용으로 G아파트의 액화석유가스 시설물을 설치하되 원고가 그 시설물 소유권과 일정기간 가스공급권을 보유한다는 내용의 액화석유가스 시설물 설치 및 공급계약을 작성하였다.

다. 원고는 2008. 8. 13.경 1회사 J로부터 G아파트의 액화석유가스 공급 및 운영권, 영업권 일체를 양수하는 내용의 양도각서를 작성하고, 2008. 8. 27.경 경산시로부터 액화석유가스 집단공급 사업권을 허가받아 사업자등록을 마쳤다.

라. 원고는 2009. 10. 24.경 G아파트의 새로운 소유자라는 K(H의 이사이다)과 사이에 H과의 액화석유가스 시설물 설치 및 공급계약을 그대로 승계한다는 내용의 승계계약서와 K이 H로부터 승계하였다는 공사비채무를 담보하기 위해 G아파트 499세대 내부 주방 라디오폰 등의 유체동산을 원고에게 양도한다는 내용의 양도담보부 채무변제계약서를 작성하였다.

마. K은 2010. 3. 10. G아파트에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

바. 한편, 피고 B은 G아파트 중 별지2 목록 기재 각 아파트(이하 '이 사건 아파트'라 한다)를 G아파트에 대한 임의경매절차(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)에서 매수한 후 G아파트 입주자대표회의 회장으로 재직하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1, 2, 3, 21호증(가지번호 포함, 이하 같다), 갑 제12호증의 3, 을 제2, 9호증의 각 기재, 이 법원의 경산시청에 대한 2017. 6. 15.자에 대한 사실조회결과, 이 법원의 경산세무서에 대한 과세정보제출명령결과, 이 법원의 L조합, M조합에 대한 각 금융거래정보제출명령결과, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 2008. 5. 20.경부터 G아파트 액화석유가스 공급시설 설치 공사비 채권을 피담보채권으로 유치권을 행사하며 G아파트를 점유하고 있었는데, 피고들이 2015. 12. 16.경 원고의 점유를 침탈하였다. 또한 원고는 G아파트 액화석유가스 집단공급사업자나 이 사건 집하장의 소유자 내지 유치권자로서, 또는 사용대차계약에 기해 이 사건 집하장을 점유하고 있었는데, 피고들이 2016. 1. 30.경 원고의 점유를 침탈하였다.

따라서 피고들은 원고에게 이 사건 아파트 및 집하장을 민법 제204조 제1항, 제2항에 따라 인도할 의무가 있고, 2015. 12. 16.경부터 이 사건 아파트 및 집하장의 인도 완료일까지 월 1,000만 원의 비율로 계산한 돈을 지급할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고의 이 사건 아파트 및 집하장 점유 여부

점유란 물건이 사회통념상 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 사람 사이의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(2003. 11. 14. 선고 2001다78867 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424,61431 판결 등 참조).

이 사건 아파트에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들 및 갑 제15호증의 기재, 이 법원의 N조합에 대한 2017. 6. 15.자 및 2017. 8. 29.자가 금융거래정보제출명령결과, 이 법원에 현저한 사실에 변론 전체의 취지를 종합하면, 이 사건 경매절차의 2011. 3. 11.자 현황조사서에서는 2011. 2.경 현황조사 당시 G아파트가 비어 있었던 것으로 확인되고, 그로 인해 원고가 이 사건 경매절차의 경매개시결정 기입등기 이전부터 G아파트를 점유하였다고 볼 수 없다는 이유로 G아파트 일부 세대에 대한 부동산인도명령(대구지방법원 2015라138 등)이 내려져서 재항고심(대법원 2015마1676 등)에서도 그대로 확정된 사실이 인정되므로, 원고에게 G아파트에 대한 유치권이 인정되지 않는다. 또한 원고가 2008. 5. 20.경부터 이 사건 아파트를 현실로 점유하고 있었다고 볼 만한 객관적인 자료가 제출되지 않았고, 원고와 K 사이의 양도담보부 채무변제계약서에 단순히 '원고가 2008. 5. 20.부터 G아파트를 점유하며 유치권을 행사하고 있다'는 취지의 기재가 있다는

것만으로는 이 사건 아파트에 대한 원고의 점유를 인정하기 부족하며, 갑 제7, 26호증의 각 기재만으로 이와 달리 볼 수 없다.

이 사건 집하장에 관하여 보건대, 앞서 본 증거들 및 갑 제22호증, 을 제1호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 이 사건 집하장은 G아파트의 부속4동 건물로서 그 용도가 G아파트에 액화석유가스를 공급함으로써 아파트의 효용을 증진하는 데 있는 점, 이 사건 집하장을 구성하는 가스저장실, 가스저장탱크 등을 훼손하거나 과다한 비용을 지출하지 않고서는 토지에서 분리하여 이설하기 어려울 뿐 아니라 그와 같이 분리, 이설이 가능하더라도 그 분리된 물건이 경제적 가치를 가지기 어려운 점 등에 비추어 볼 때, 이 사건 집하장은 G아파트에 설치되어 대지와 일체를 이루는 구성부분이 됨으로써 민법 제256조에서 정한 부합의 법리에 따라 G아파트 구분소유자들의 소유에 해당하므로 원고에게 그 소유권이 인정되지 않고, 앞서 본 것처럼 원고에게 G아파트에 대한 유치권이 인정되지 않는 이상 이 사건 집하장에 대해서만 별도의 유치권이 성립한다고 보기도 어렵다.

나아가 원고와 G아파트 구분소유자들의 점유의사와 태양이 서로 배치되는 관계에 있는 점, 위와 같이 이 사건 집하장이 G아파트의 공용부분으로서 그 전유부분과 종속적 일체불가분성이 인정되는 이상 G아파트 구분소유자들이 이 사건 집하장을 포함한 G아파트 전체를 점유하고 있다고 보아야 하는 점, 그밖에 G아파트 신축 과정, 그 과정에서 진행된 여러 분쟁 내용 및 그 경과 등을 종합하여 볼 때, 갑 제4, 5, 6, 8, 12, 14, 18, 29호증의 각 기재 및 원고가 액화석유가스 집단공급사업자 겸 안전관리자로서 G아파트 소재지 중 일부 지번에 사업자등록을 하였다거나 아파트 일부 세대와 액화석유가스 공급계약서가 작성되었다는 사정만으로 원고가 이 사건 집하장을 현실로 점유해왔다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

나. 피고들의 이 사건 아파트 및 집하장 점유 여부

불법점유를 이유로 하여 그 인도를 청구하려면 현실적으로 그 목적물을 점유하고 있는 자를 상대로 하여야 하고 불법점유자라 하여도 그 물건을 다른 사람에게 인도하여 현실적으로 점유를 하고 있지 않은 이상, 그 사람을 상대로 한 인도청구는 부당하다(대법원 1999. 7. 9. 선고 98다9045 판결 등 참조).

살피건대, 을 제10, 11, 12호증의 각 기재, 이 법원의 2018. 1. 17.자 경산시청에 대한 사실조회결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 피고 B이 2017. 9. 13.경 G아파트 입주자대표회의 회장직을 사퇴하고 G아파트에서 퇴거하여 다른 주소지에 거주하고 있어 현재 이 사건 아파트나 집하장을 사실상 지배하고 있다고 보기 어려운 점, ② G아파트 입주자대표회의는 2016. 4. 11.경 경산시에 공동주택관리방법을 자치관리로 정하여 구성신고를 하였고, 달리 피고 주식회사 C이 G아파트에 관한 위탁관리계약을 체결하였다고 볼 만한 자료가 제출되지 않은 점 등에 비추어 볼 때, 피고들이 현재 이 사건 아파트나 집하장을 점유하고 있지 않다고 판단된다.

다. 소결론

따라서 피고들이 현재 이 사건 아파트 및 집하장을 점유하고 있다고 볼 수 없고, 이 사건 아파트 및 집하장에 관하여 침탈되었다고 볼 만한 원고의 점유를 인정할 수 없으므로, 이와 다른 전제에 있는 원고의 주장은 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다[원고의 주장 내용 및 제출 증거, 그동안 진행된 변론 내용 및 그 경과 등에 비추어 변론재개의 필요성이 없다고 판단되므로, 원고의 변론재개신청은 받아들이지 아니한다].

판사정중론

별지

1) 2016. 12. 14.자 청구취지 및 청구원인 변경신청서의 별지2 목록 순번 제7 내지 11번 기재 각 부동산 표시 중 "D동"은 위 변경신청서의 기재내용에 비추어 "E동"의 오키로 보인다.