

대전고등법원 2016. 6. 30 선고 2015나14684 판결 [점유회수]

재판경과

대전고등법원 2016. 6. 30 선고 2015나14684 판결

대전지방법원 2015. 10. 21 선고 2015가합841 판결

전 문

원고, 항소인보아건설 주식회사

피고, 피항소인1. 주식회사 아트랜드디앤시

2. 주식회사 포맨종합건설

3. 주식회사 장백건설

변론 종결2016. 5. 12.

판결 선고2016. 6. 30.

제1심판결대전지방법원 2015. 10. 21. 선고 2015가합841 판결

주 문

1. 원고의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고들은 원고에게 별지 기재 각 토지 위의 건물 중 지하 1층 1,207.46㎡² 및 지상 1층 1,022.94㎡², 2층 1,163.69㎡², 3층 1,123.89㎡², 4층 1,084.09㎡²를 인도하라.

이 유

1. 제1심판결의 인용

이 법원이 이 사건에 관하여 쓸 이유는 제1심판결문 4쪽 3줄부터 5쪽 19줄까지 부분을 아래『』표시 부분으로 바꾸는 외에는 제1심판결문의 이유 기재와 같으므로 민사소송법 제420조 본문에 따라 별지를 포함하여 해당 기재를 인용한다.

『유치권자로서 점유하는 물건을 침탈당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항). 이러한 점유회수의 청구에서는, 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부를 살펴야 하는데, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말한다. 사실적 지배가 있다고 하기 위해서는 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 참조).

이러한 법리를 바탕으로 이 사건을 본다.

갑 제7, 8, 12, 15, 16, 23, 27, 36~38호증의 각 기재 및 영상, 갑 제26호증의 일부 기재 및 제1심증인 K의 일부 증언에 의하면, 원고가 2013. 12.경까지 직원 K를 통하여 이 사건 건물을 관리한 사실, 원고가 2014. 6. 20. B과 이 사건 건물에 관한 점유대행계약을 체결하고, 2014. 7.부터 2015. 1.까지 B에게 매월 50만 원의 점유대행료를 지급한 사실, 원고가 2014. 7. 말경 이 사건 건물 3층 상단부에 "유치권 실행 중"이라는 문구가 포함된 현수막을 게시하고, 2014. 8. 중순경 이 사건 건물의 공사용 담(Fence)에 붉은 색으로 "유치권 행사"라는 표시를 하였으며, 2014. 10. 중순경

주식회사 케이폴에 이 사건 건물에 대한 CCTV 설치를 의뢰하고, 2015. 1. 19. 다시 이 사건 건물에 "유치권 실행 중"이라는 현수막을 게시한 사실, 관할 세종특별자치시에는 2015. 2. 초경까지 이 사건 건물의 공사시공자가 원고로 신고 되어 있던 사실 등을 인정할 수 있다.

그러나 앞서 든 증거에 갑 제10, 20, 40, 42, 43호증, 을 제11, 20~22호증의 각 기재 및 영상, 갑 제11호증의 일부 기재와 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 원고가 2013. 12. 이후로는 이 사건 건물에서 전기를 사용한 바 없는 사실, 피고 아트랜드디엔시가 2014. 8. 22. 주식회사 에스원(세콤)과 이 사건 건물에 관한 시스템경비계약을 체결하였고, 위 경비업체가 위 무렵부터 이 사건 건물을 경비한 사실, 케이디건설 주식회사가 2014. 7. 31. 피고 아트랜드디엔시로부터 이 사건 건물의 외부안전망설치, 가설울타리 철거·설치 등의 공사를 도급받아 그 무렵 해당 공사를 실시한 사실, 피고 포맨종합건설, 장백건설 등이 2014. 12.경부터 이 사건 건물의 신축공사를 재개하여 이 사건 건물은 8~9층 부분의 골조와 외벽까지 공사가 진행되었고, 그 과정에서 위 피고들이 원고나 B 등에게 위 건물 출입에 관한 허가를 구하거나 원고 측의 출입저지로 공사가 중단된 적은 없었던 사실, 원고와 이 사건 건물에 관한 점유대행계약을 체결한 B은 이 사건 건물 안에 있지 않고 별지 기재 각 토지 밖에 있는 세종특별자치시 L 토지에서 고철상을 운영하면서 이 사건 건물의 현황을 점검하고 이에 관하여 원고에게 그 상황을 보고하는 일만 수행한 사실(B이 위와 같은 공사진행과정에서 피고들의 이 사건 건물의 출입을 적극적으로 저지한 바 있다고 볼 증거는 없다), 원고의 의뢰로 이 사건 건물에 CCTV를 설치하려 하였던 주식회사 케이폴은 피고 아트랜드디엔시의 저지로 위 건물에서 철수한 사실, 원고가 이 사건 건물에 설치한 현수막은 그 설치 직후 철거된 사실 등에 비추어 보면, 앞서 살핀 사실관계만으로 원고가 2015. 1. 19.경 이 사건 건물을 사실적으로 지배하면서 타인의 지배를 배제할 수 있을 정도의 점유를 하고 있었다거나 그러한 원고의 점유를 피고들이 침탈하였다고 보기 부족하다.

원고의 위 주장은 모두 받아들이기 어렵다.』

2. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이 하여

정당하고 원고의 항소는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장판사 이동근

판사최우진

판사김은영

별지