

대전지방법원 2022. 5. 26 선고 2019가단137362 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 새날로

담당변호사 윤병구

피 고 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 한호동

변 론 종 결 2022. 5. 12.

판 결 선 고 2022. 5. 26.

주 문

1. 피고들은 공동하여 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 별지 목록 기재 부동산의 임대차

- 1) 주식회사 D(이하 'D'라 한다)는 2007. 6. 4. 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 등에 관하여 E단체(이하 'E'라 한다)를 1순위 우선수익자로, 주식회사 F(이하 'F'이라 한다)를 수탁자로 하는 부동산담보신탁계약(이하 '이 사건 신탁계약'이라 한다)을 체결하였고, F은 같은 날 이 사건 부동산에 관하여 이 사건 신탁계약을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.
- 2) 이 사건 신탁계약은 위탁자는 수탁자의 사전 승낙을 받아 위탁자 명의로 신탁 부동산을 임대하도록 정하고 있었고 이러한 신탁계약의 내용은 신탁원부에 기재되어 있었다.
- 3) E는 2007. 6. 4. 무렵 F에 이 사건 부동산 등에 관하여 D의 임대차계약 체결에 동의하되, 수탁자는 보증금 반환에 책임이 없다는 취지의 동의서를 작성하여 교부하였고, F은 이를 D에 교부하였다.
- 4) 원고는 2007. 7. 3. D와 이 사건 부동산에 관하여 임대차보증금을 4,800만 원으로 정한 임대차계약(이하 '이 사건 임대차'라 한다)을 체결하였고, 그 후 임대차보증금을 2008. 7. 2. 5,080만 원으로, 2010. 7. 6. 5,290만 원으로 각 증액하였다. 원고는 2007. 7. 3. 이 사건 부동산에 전입신고를 마치고 이 사건 임대차계약서에 확정일자를 부여받은 다음 이 사건 부동산에 거주하다가 2017. 9. 14. 퇴거하면서 이 사건 부동산에 시정장치를 설치하고 컴퓨터 등 개인물품을 두었다.
- 5) 피고 C는 2016. 7. 28. 공매절차에서 F으로부터 이 사건 부동산을 매수하고 2016. 8. 31. 이 사건 부동산에 관하여 소유권이전등기를 마쳤다.

나. 관련 소송의 경과

- 1) 피고 C는 이 법원에 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도를 구하는 소(이 법원 2016가단27914)를 제기하였으나, 이 법원은 2018. 12. 20. D가 이 사건 신탁계약의 수탁자인 F으로부터 이 사건 부동산 등의 임대를 동의 또는 승낙받아 원고와 이 사건 임대차계약을 체결하였으므로 원고가 이 사건 부동산을 점유할 권리가 있다는 이유로 피고 C의 청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였다. 피고 C는 위 판결에 대해 항소하였다.
- 2) 위 판결에 대한 항소심[이 법원 2019나101272(본소), 2019나117482(반소), 이하 '이 사건 항소심'이라 한다]에서 원고는 피고 C를 상대로 이 사건 임대차보증금의 반환을 구하는 반소를 제기하였다. 이 사건 항소심은 2019. 11. 28. D가 수탁자인 F의 동의 또는 승낙을 받아 원고에게 이 사건 부동산을 임대하였으므로 원고는 주택임대차보호법에서 정한 대항력이 있어 제3자인 피고 C에 대하여도 그 효력을 주장할 수 있다는 이유로 피고 C의 차임 상당의 부당이득반환청구를 기각하고(아래에서 보는 바와 같이 피고 C는 항소심 계속 중인 2019. 2. 26. 이 사건 부동산의 점유를 회복하여 원고를 상대로 차임 상당의 부당이득반환청구만을 하였다), F이나 피고 C는 임대인인 D의 지위를 승계하지 않으므로 원고에게 이 사건 임대차보증금을 반환할 의무가 없다는 이유로 원고의 반소청구를 기각하는 내용의 판결을 선고하였다.
- 3) 원고는 이 사건 항소심 판결에 대하여 상고하였으나, 상고심[대법원 2019다300095(본소), 2019다300101(반소)]은 2022. 2. 17. 원고의 상고를 기각하는 내용의 판결을 선고하여 이 사건 항소심 판결이 그대로 확정되었다.

다. 형사사건의 경과

- 1) 피고 C의 남편인 피고 B는 이 사건 항소심 계속 중인 2019. 2. 26. 이 사건 부동산의 시정장치를 손괴하고 이 사건 부동산에 들어가 그곳에 보관 중이던 원고의 컴퓨터 등을 폐기처분한 후 이 사건 부동산을 제3자에게 임대하였다.
- 2) 원고는 2019. 4. 무렵 피고 C가 시정장치를 손괴하고 이 사건 부동산에 들어가 원고 소유 물건을 폐기하고 이 사건 부동산을 제3자에게 임대한 것에 대해 주거침입죄, 재물손괴죄, 권리행사방해죄로 고소하였고, 수사과정에서 위 행위를 직접 한 사람이 피고 B로 밝혀졌다.

3) 원고와 피고 B는 2019. 8. 26. 형사조정절차에서 아래와 같은 내용으로 합의(이하 '이 사건 합의'라 한다)하였다. 피고 B는 2019. 9. 30. 무렵까지 원고에게 이 사건 합의에서 정한 500만 원을 지급하였고, 2019. 10. 17. 대전지방법검찰청에서 주거침입, 권리행사방해, 재물손괴 피의사실에 대해 원고가 처벌을 원하는 않는다는 이유 등으로 기소유예처분을 받았다.

피의자 B와 피해자 A은 형사조정을 통하여 피의자 B가 피해자 A에게 2019. 9. 30.까지 합의금 500만 원을 지급하는 조건으로 합의하였고, 피의자 B가 합의 사항을 이행하면 피해자 A은 피의자 B에 대한 형사처벌을 원하지 않고, 민사상 이의를 제기하지 않는다. 다만 합의사항을 이행하지 않으면 합의는 해제되고 이 합의서는 폐기한다.

4) 원고는 이 사건 항소심 판결 선고 이후인 2019. 12. 17. 피고들을 상대로 이 사건 부동산의 점유 회수를 구하는 이 사건 소를 제기하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 14호증, 갑 제17호증, 을 제1호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장

가. 원고 주장 요지

피고들은 이 사건 항소심 계속 중 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈하였고, 이 사건 합의 당시에 위 소송이 계속 중이었으므로, 이 사건 합의는 개인 물품 손괴 등에 대한 손해배상에 관한 민사상 청구권을 포기하는 내용에 불과할 뿐 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 포기하는 내용이 아니다.

나. 피고들 주장 요지

원고는 피고들에 대하여 주거침입, 재물손괴 뿐만 아니라 점유침탈을 이유로 권리행사방해죄로도 고소하였고, 수사과정에서 피고 B와 이 사건 합의를 하면서 민사상 이의를 제기하지 않기로 하였다. 따라서 원고는 이 사건 부동산의 점유 회수와 관련하여 피고들과 부제소합의를 하였거나 점유회수청구권을 포기한 것으로 보아야 한다.

3. 본안전항변에 대한 판단

가. 부제소 합의는 소송당사자에게 헌법상 보장된 재판청구권의 포기과 같은 중대한 소송법상의 효과를 발생시키는 것으로서 그 합의 시에 예상할 수 있는 상황에 관한 것이어야 유효하고, 그 효력의 유무나 범위를 둘러싸고 이견이 있을 수 있는 경우에는 당사자의 의사를 합리적으로 해석한 후 이를 판단하여야 한다(대법원 2013. 11. 28. 선고 2011다80449 판결).

처분문서는 그 진정성립이 인정되면 특별한 사정이 없는 한 그 처분문서에 기재되어 있는 문언의 내용에 따라 당사자의 의사표시가 있었던 것으로 객관적으로 해석하여야 하고, 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 이견이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사해석이 문제되는 경우에는 문언의 내용, 그와 같은 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정에 의하여 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다(대법원 2002. 2. 8. 선고 2001다76984 판결 참조).

나. 위 법리에 비추어 이 사건에 관하여 본다. 앞서 거시한 증거들에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사실 또는 사정들에 비추어 보면, 이 사건 합의는 피고 B의 점유침탈, 재물손괴 등에 대한 손해배상청구권에 관한 내용에 한정되는 것으로 봄이 타당하고, 원고가 이 사건 부동산의 점유 회수에 관하여 부제소합의를 하거나 점유회수청권을 포기한 것으로 보기는 어렵다.

1) 원고는 이 사건 부동산의 공매 이후로도 이 사건 부동산을 점유하다가 2017. 9. 14. 이 사건 부동산에서 퇴거하면서 시정장치를 설치하고 원고의 소지품 일부를 남겨두어 이를 점유하고 있음을 분명히 하였다. 그런데 피고 B는 이 사건 항소심 계속 중인 2019. 2. 26. 이 사건 부동산의 점유를 침탈하고 그 후 피고들은 이 사건 부동산을 제3자에게 임대하는 방법으로 이를 간접점유하였다.

2) 원고는 위 점유침탈에 대해 피고 C를 주거침입, 재물손괴, 권리행사방해 혐의로 고소하였고, 수사과정에서 피고 B로부터 500만 원을 지급받고 피고 B에 대한 민, 형사상 이익을 제기하지 않겠다는 내용의 이 사건 합의를 하였다.

3) 원고와 피고 C는 이 사건 합의 당시 이 사건 항소심에서 원고의 임차권의 대항력(이 사건 부동산의 점유권원), 피고 C의 임대차보증금반환채무의 존부에 대해 다투고 있었고, 이 사건 합의 이후에도 이 사건 항소심 소송은 계속되었으며, 원고는 이 사건 항소심 판결 직후 이 사건 부동산의 점유 회수를 구하는 이 사건 소송을 제기하였다.

4) 원고는 이 사건 임대차보증금 5,290만 원을 반환받지 못해 이 사건 부동산에서 퇴거한 이후에도 이를 점유하고 있었는데 피고 B로부터 500만 원을 지급받고 이 사건 부동산의 점유에 관한 권리를 포기하거나 점유 회수에 관하여 부제소합의를 하였다는 것은 이례적이고, 이 사건 합의서에도 원고가 이 사건 부동산의 점유에 관한 권리를 포기한다는 내용은 기재되어 있지 않다.

3. 본안에 대한 판단

앞서 인정한 사실들에 의하면, 피고 B는 원고의 이 사건 부동산에 관한 점유를 침탈하였고 그 후 피고들은 이 사건 부동산을 제3자에 임대하여 이 사건 부동산을 간접 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있으므로, 피고들은 이 사건 부동산의 점유자였던 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 장재익

별지