

서울북부지방법원 2013. 10. 16 선고 2011가단51295 판결 [점유회수]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2013. 8. 28.

판결 선고 2013. 10. 16.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 소외 망 C은 1986. 1. 16. 별지 기재 부동산(이하 '이 사건 주택'이라 한다)에 관하여 1986. 1.

10. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경로받았는데, 망 C이 사망하자 그의 처인 원고가 2006.

4. 10. 이 사건 주택에 관하여 2006. 1. 31. 협의분할 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 경로받은 후에 그날 소외 주식회사 베스티안오퍼레이션(이하 '소외 회사'라 한다)에게 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳐 주었다.

나. 원고는 1987. 10. 17. 이 사건 주택으로 전입신고를 하였는데, 2008. 11. 5. 무단전출로 직권말소되었다가 2009. 2. 17. 재등록되었고, 2011. 10. 21. 피고의 신청 및 담당자의 사실조사 절차 등을 거쳐 거주불명으로 등록된 상태이다.

다. 한편 2009. 11. 18. 이 사건 주택의 근저당권자인 소외 D의 신청에 따른 이 법원 E 임의경매개시결정에 의하여 이 사건 주택에 관한 경매절차가 진행되었고, 피고는 2011. 6. 24. 위 경매절차에서 이 사건 주택을 경락받아 그 소유권을 취득하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1 내지 갑 3, 갑 9, 갑 10의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 당사자들의 주장

원고는, 2006. 4. 3. 소외 회사와 사이에 이 사건 주택에 관하여 보증금 5,000만원에 임대차 기간을 2006. 4. 10.부터 2008. 4. 9.까지로 정하여 임대차계약을 체결하고 위 임대차계약 갱신을 해가며 이 사건 주택을 점유하고 있었는데, 피고가 이 사건 주택에 관한 원고의 점유를 침탈한 뒤 현재까지 이를 점유하고 있으므로, 위와 같이 침탈된 점유의 회수를 구한다고 주장함에 대하여, 피고는, 원고가 실제로 소외 회사와 임대차계약을 체결하였는지 매우 의심스러워 이 사건 주택을 점유한 바 없을 뿐 아니라 임대차계약이 인정된다고 하더라도 주택임대차보호법상 대항력을 갖추지 못한 임차인으로서 원고에게 대항할 수 없다는 취지로 다툼다.

나. 쟁점

점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 청구자가 점유의 근거라고 주장하는 임차권 등의 권리를 실제 보유하고 있었는지는 점유회수 청구의 당부를 판단하는데 영향을 미치지 않으므로(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 등 참조), 이 사건 청구의 쟁점은 원고가 이 사건 부동산을

점유하고 있었는지 여부와 피고가 원고의 의사에 반하여 위 점유를 침탈하였는지 여부라고 할 것이다.

다. 판단

(1) 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 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(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

(2) 살피건대, 기초사실 및 갑 7의 1, 2, 갑 9, 을 6, 을 8, 을 12의 1의 각 기재 및 증인 F, G의 각 증언, 변론 전체의 취지를 종합하면 원고는 남편 망 C이 사망하기 전까지는 이 사건 주택에 거주하다가 망 C이 사망한 이후에는 1층을 2006. 10.경부터 2009. 9.경 내지 10.경까지 F에게 무료로 사용하게 하고, 2010. 5.경부터 2011. 1.경 내지 3.경까지 G와 H 등에게 월차임 30만 원에 임대한 사실, 이 사건 주택에는 원고가 거주하는 동안과 F와 G가 거주하는 동안에 사용하던 원고 소유의 장롱, 냉장고, 세탁기, 가스레인지 등 가재도구가 있었는데, 피고가 의뢰한 쓰레기 폐기업체가 2011. 8. 18. 위 가재도구를 포함한 1톤 트럭 4대 분량의 물건들을 위 주택에서 반출한 사실, 위 반출 당시에 이 사건 주택으로 원고의 주민등록이 되어 있었고, 1층 현관문이 시정되어 있었던 사실 등이 인정되는바(2011. 8. 3. 주민등록 사실조사를 위하여 담당자가 방문하였을 때 물건이 없는 빈집이었다는 취지의 갑 10의 일부 기재는 앞서 본 증거 등에 비추어 믿지 아니한다), 원고가 2011. 1. 내지 3.경까지 이 사건 주택에 대하여 간접점유를 통한 관리를 하였다고 보이고, 그 이후에도 그 이전부터 사용하던 자신의 가재도구를 위 주택에 그대로 보관하면서 1층 현관문 등을 시정하고 있었던 점 등에 비추어 보면 2011. 8. 18. 당시 원고가 이 사건 주택에 직접 거주하지 않고 있었다고 하더라도 이 사건 주택을 점유하고 있었다고 봄이 상당하고(을 5, 을 11의 2 내지 8, 을 14의 1, 2, 을 15의 1, 2의 각 기재, 을 16의 영상만으로는 원고의 점유사실을 뒤집기에 부족하다), 피고가 원고의 동의 없이 이 사건 주택의 물건을 반출하고 점유를 시작한 것은 이 사건 주택에 관한 원고의 점유를 침탈한 것으로 보아야 할 것이다.

(3) 따라서 피고는 원고에게 이 사건 주택을 반환할 의무가 있다고 할 것이다

4. 결론

그렇다면, 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 한다.

판사한대균

별지