

서울서부지방법원 2015. 7. 17 선고 2013가단21423 판결 [점유회수]

전 문

원고(선정당사자)주식회사 A

피고1. B

2. C

3. D

4. E

5. F

6. G

7. H

8. I

9. J

10. K

11. L

12. M

13. N

14. O

15. P

16. Q

변론 종결 2015. 6. 19.

판결 선고 2015. 7. 17.

주 문

1. 원고(선정당사자)의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고(선정당사자)와 선정자들이 부담한다.

N

청 구 취 지

원고(선정당사자) 및 선정자 R, 선정자 S(이하 '원고들'이라 한다)에게, 피고 J은 별지 1 목록 기재 부동산을, 피고 K는 별지 2 목록 기재 부동산을, 피고 L는 별지 3 목록 기재 부동산을, 피고 M은 별지 3, 4 목록 기재 각 부동산을, 피고 B는 별지 5, 6, 9 목록 기재 각 부동산을, 피고 O는 별지 5, 7 목록 기재 각 부동산을, 피고 Q는 별지 6 목록 기재 부동산을, 피고 N은 별지 6, 9 목록 기재 각 부동산을, 피고 P은 별지 8 목록 기재 부동산을, 피고 D은 별지 10, 12 목록 기재 각 부동산을, 피고 C은 별지 11 목록 기재 부동산을, 피고 G, E, F은 별지 12 목록 기재 부동산을, 피고 H은 별지 13 목록 기재 부동산을, 피고 I는 별지 14 목록 기재 부동산을 각 인도하라.

이 유

1. 인정사실

가. 원고(선정당사자)는 2010. 5. 21. 서울 용산구 T, U, V 소재 대지의 단독 또는 공동소유자들로서 건축주들인 W, X, Y, Z 등 4인의 대표 W와 사이에 계약금액 13억 9,215만 원, 공사기간 2010. 5. 27.부터 2010. 12. 30.까지로 정하여 위 각 대지상의 구 건물을 철거하고 다세대주택 및 근린생활시설(이하 '이 사건 빌라'라 한다)을 신축(이하 '이 사건 공사'라 한다)하기로 하는 내용의 도급계약을 체결하였다.

나. 선정자 S은 2010. 5. 31. 원고(선정당사자)와 사이에 이 사건 빌라의 설비소방 공사에 관하여

공사금액 1억 200만 원(부가가치세 별도), 공사기간 2010. 5. 31.부터 2011. 7. 31.까지로 정한 하도급계약을 체결하였다.

다. 선정자 R은 2011. 5. 31. 원고(선정당사자)와 사이에 이 사건 빌라의 창호, 금속, 경량, 목공, 타일 등 인테리어공사에 관하여 공사금액 3억 8,000만 원, 공사기간 2011. 6. 1.부터 2011. 12. 20.까지로 정한 하도급계약을 체결하였다.

라. 건축주들은 원고(선정당사자)의 대표이사가 2012. 3. 말경 검찰에 구속된 후 2012. 4. 3.경 원고(선정당사자)측의 공사지연 및 중단을 이유로 원고(선정당사자)와의 이 사건 공사계약을 해지하고 시공사를 주식회사 상원티에스로 변경하였는데, 이후 원고(선정당사자)와 하도급계약을 체결하였던 공사업체들과 사이에 공사계약을 다시 체결하기도 하였으나, 선정자 R, S과는 재계약을 체결하지 않았다.

마. 원고(선정당사자) 측의 공사 중단 등으로 건축주들이 2012. 3.경 이 사건 공사 현장을 점유하고 있었는데, 선정자 R, S이 원고(선정당사자)로부터 하도급대금을 지급받지 못하였다고 주장하면서 2012. 7. 23. 건축주들 측이 인근 주택의 개보수에 필요한 통행에 제공하기 위해 이 사건 공사 현장의 출입문을 개방하자 용역업체 직원들과 함께 무단으로 이 사건 빌라 101동 주차장으로 들어간 후 위 빌라를 점유하다가 2012. 8. 4. 건축주들 측의 신고로 경찰이 출동하여 용역업체 직원들이 경찰에 연행되자 위 공사현장에서 철수하였다. 선정자 R, S은 위 2012. 7. 23.자 공동주거침입 등의 범죄사실로 기소되어(서울서부지방법원 2013고정888호)

폭력행위등처벌에관한법률위반(공동주거침입) 및 업무방해죄로 각 벌금 100만 원의 유죄판결을 선고받았고, 위 선정자들이 항소를 제기하였으나(서울서부지방법원 2014노1005호) 항소기각판결을 선고받았다.

바. 이후 선정자 R, S은 2012. 8. 16. 건축주들이 이 사건 공사를 진행하기 위해 위 공사 현장의 출입문을 개방하자 다시 이 사건 빌라 들어가 위 빌라를 점유하였다.

사. W는 O, AA 및 공사인부들과 함께(이하 'W 등'이라 한다) 2012. 11. 3. 이 사건 공사현장의 외곽에 설치된 헨스를 뜯고 출입문을 방치로 부수는 등의 방법으로 이 사건 빌라에 들어가 위 빌라 중 102동 6세대에 관한 선정자 R, S의 점유를 빼앗고, 같은 달 9. 위와 같은 방법으로 위 빌라 101동 중

501호를 제외한 나머지 9세대의 점유를 빼앗았으며, 같은 달 11. 위와 같은 방법으로 위 빌라 101동 501호의 점유를 빼앗는 등 선정자 R, S의 점유를 침탈하였다(이하 '이 사건 점유침탈행위'라 한다). W, AA, O는 위 2012. 11. 3.자 점유침탈행위에 관하여 권리행사방해죄로 기소되었으나, 그 항소심(서울서부지방법원 2014노40호)에서 2014. 6. 12. 무죄판결을 선고받았다. 또한 W, O, AB, AC은 2012. 11. 11.자 점유침탈행위에 관하여 권리행사방해교사 또는 권리행사방해죄로 기소되었으나(서울서부지방법원 2013고정1810호), 2014. 7. 24. 무죄판결을 선고받았다. 아. 피고들은 W로부터 이 사건 빌라의 점유를 승계하여, 다음 표의 기재와 같이 각 부동산을 각 점유하고 있다.

제101동	제지하2층 제비202호	1	J
제지하1층 제비101호	2	K	
제지하1층 제비102호	3	L, M	
제2층 제201호	4	M	
제102동	제2층 제202호	5	B, O
제3층 제301호	6	B, Q, N	
제3층 제302호	7	O	
제5층 제501호	8	P	
제지하층 제비101호	9	B, N	
제지하층 제비102호	10	D	
제102동	제2층 제201호	11	C
제3층 제301호	12	D, G, E, F	
제4층 제401호	13	H	
제5층 제501호	14	I	

[인정근거 : 갑 제2호증의 1, 2, 갑 제3호증의 1, 4, 갑 제4, 5호증, 갑 제13호증의 1, 2, 갑 제14호증의 1, 2, 갑 제15호증의 1, 제16호증의 1, 갑 제17호증, 갑 제22호증의 1 내지 3, 갑 제23호증, 을 제1, 2, 4, 5, 22, 23, 25호증의 각 기재, 변론 전체의 취지]

2. 주위적 청구원인에 관한 판단

가. 원고들의 주장

원고(선정당사자)는 건축주들로부터 기성공사대금 13억 원을, 하수급인인 선정자 R은 원고(선정당사자)로부터 3억 3,400만 원, 선정자 S은 원고(선정당사자)로부터 1억 200만 원의 각 공사대금을 지급받지 못한 상태에서, 선정자 S은 2011. 7.경, 선정자 R은 2012. 3.경, 원고(선정당사자)는 2012. 4.경부터 이 사건 빌라 외벽에 '유치권 행사 중으로 관계자의 출입을 금한다'는 취지의 현수막과 경고문을 부착하고 위 빌라 16세대의 출입문을 시정하는 방법으로 위 빌라의 내·외부를 관리하면서 위 빌라 전체를 점유하여 유치권을 행사하고 있었는데, W 등이 용역업체를 동원하여 2012. 11. 3., 같은 달 9. 및 같은 달 11.에 위 빌라의 현관문을 망치로 부수고 안에 있던 점유자들을 무력으로 쫓아내는 방법 등으로 이 사건 점유침탈행위를 함으로써 원고들의 점유를 침탈하였는바, 건축주들로부터 위 빌라의 점유를 승계받아 위 빌라를 점유하고 있는 악의의 특별승계인들인 피고들은 민법 제204조 제1항에 기하여 점유물반환청구권을 행사하는 원고들에게 위 빌라를 인도할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

나. 판단

1) 먼저 원고(선정당사자)가 이 사건 점유침탈행위가 있기 전에 이 사건 빌라를 점유한 사실이 있는지 여부에 관하여 보건대, 갑 제6호증의 1, 2, 갑 제8호증의 1, 갑 제24호증의 각 영상 또는 기재만으로는 원고(선정당사자)가 이 사건 점유침탈행위가 있을 당시 이 사건 빌라를 점유하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없으므로, 원고(선정당사자)가 W 등으로부터 점유를 침탈당하였음을 전제로 하는 원고(선정당사자)의 피고들에 대한 이 사건 청구는 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다.

2) 다음으로 점유회수청구권은 침탈자의 특별승계인에 대하여는 행사하지 못하고, 다만 승계인이 악의인 때에만 행사할 수 있는 것이므로(민법 제204조 제2항), 피고들이 악의의 특별승계인인지 여부에 관하여 본다.

가) 피고 B, H, I, L, M, O, P, Q에 관하여 보면, 피고 M은 이 사건 빌라의 건축주이자 이 사건 점유침탈행위를 한 W의 모친이고, 피고 L, I는 W와 자매지간인 사실, 피고 B는 W의 지인으로서 위 빌라가 유치권 분쟁 중인 건물임을 알면서 2012. 11. 3. W로부터 위 빌라로 와달라는 연락을 받고 위 빌라로 가 위 빌라를 점유하기 시작한 자이고, 피고 P은 피고 B의 딸이며, 피고 Q는 피고 B의

언니인 사실, 피고 O는 W와 함께 이 사건 점유침탈행위를 한 자인 사실, 피고 H은 건축주 X의 동거인인 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제18호증의 7, 갑 제22호증의 1 내지 3, 갑 제29호증의 5의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 이를 인정할 수 있는바, 위 피고들이 이 사건 빌라를 각 점유하게 된 경위, 위 피고들과 이 사건 점유침탈행위를 한 W 등과의 인적 관계 등에 비추어 보면 위 피고들은 악의의 특별승계인이라고 봄이 상당하다.

나) 피고 C, D, E, F, G, J, K, N에 관하여 보건대, 갑 제22호증의 1 내지 3, 갑 제30호증의 1, 2, 갑 제31호증의 1, 갑 제38, 39호증의 각 기재에 의하면 피고 C, D, E, F, G, N은 이 사건 빌라 중 각 점유 부분에 관하여 임대차기간, 임차보증금 또는 임료 등 임대차계약 내용이 명확히 밝혀지지 않거나 중개인 없이 W와 사이에 체결한 임대차계약 하에 위 각 빌라 부분을 점유하고 있는 사실, 피고 J은 2013. 2. 26.자로 W와 사이에 이 사건 빌라 중 제101동 제비202호에 관한 임대차계약을 체결한 AD의 남편인 사실, 피고 K는 2013. 2. 10.자로 W와 사이에 이 사건 빌라 중 제101동 제비101호에 관한 임대차계약을 체결한 자인 사실을 각 인정할 수 있고 반증이 없으나, 위 인정사실만으로는 위 피고들이 악의의 특별승계인이라는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

3) 나아가 선정자 R, S이 피고들에게 점유를 승계한 W를 상대로 점유회수청구를 할 수 있는지 여부에 관하여 본다.

민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 원고가 목적물을 점유하였다가 피고에 의하여 이를 침탈당하였다는 사실을 주장·증명하면 족하고, 그 목적물에 대한 점유가 본권에 기한 것이라는 점은 주장·증명할 필요가 없으며, 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수는 없다. 그러나 이러한 논리를 아무런 권원이 없음을 알면서도 타인의 물건을 무단으로 점유한 불법점유자의 점유를 정당한 권리자가 침탈한 소위 상호침탈의 경우에까지 적용하는 것은 신의성실의 원칙이나 선량한 풍속 등을 준칙으로 삼아 평균인의 보편적 도의관념을 존중하고자 하는 우리 민법의 태도에 부합하지 아니할 뿐 아니라, 불법점유자의 점유를 전소에서 인정하더라도 정당한 권리자가 후소를 제기하는 경우 불법점유자는 다시 그 점유를 정당한 권리자에게 반환해야 하는 결과가 되어 전소가 무익한 것이 된다는 점에서 소송경제에도 반하는 것으로 보이는바, 자기에게 권원이 없음을 알고도 타인의 물건을 무단히 점유하는 자는 그 점유를

침탈한 정당한 권리자를 상대로 하여서는 점유물반환청구권을 행사할 수 없다고 해석함이 타당하다. 이 사건으로 돌아와 보건대, 앞에서 인정한 사실관계에 의하면 선정자 R, 선정자 S은 2012. 7. 23. 건축주들로부터 이 사건 빌라의 점유를 침탈하였다가 2012. 8. 4. 이미 위 빌라에서 퇴거하였고, W 등으로부터 점유를 침탈당하기 전 위 빌라에 대한 점유를 새로 개시한 2012. 8. 16. 위 빌라를 점유할 별다른 권원이 없었음에도 건축주들이 이 사건 공사현장의 출입문을 개방한 틈을 타 다시 위 빌라 내부로 들어가 위 빌라를 점유하기 시작하였던바, 이러한 선정자 R, S의 불법점유는 점유회수청구권의 보호대상이 될 수 없다고 보아야 할 것이다.

결국 원고들의 위 주위적 청구원인에 관한 주장은 이유 없다.

3. 예비적 청구원인에 관한 판단

원고들은 원고들이 이 사건 빌라를 점유하던 중 2012. 3. 30. W 등 건축주들에 의한 최초의 불법 점유침탈행위가 있었으므로 위 점유침탈에 기하여 위 빌라의 점유를 최종적으로 침탈한 W 등로부터 점유를 승계받아 위 빌라를 점유하고 있는 피고들은 민법 제204조 제1항에 기하여 점유물반환청구권을 행사하는 원고들에게 위 빌라를 인도할 의무가 있다는 취지로 주장한다.

그러나 설령 W 등 건축주들이 2012. 3. 30. 원고들의 점유를 불법으로 침탈한 사실이 인정된다고 하더라도, W 등이 2012. 11. 3., 같은 달 9. 및 같은 달 11. 이 사건 점유침탈행위를 한 후에야 W로부터 그 점유를 승계한 피고들이 위 2012. 3. 30.자 점유를 악의로 승계한 것이라고 보기는 어렵다고 판단된다.

따라서 원고들의 위 예비적 청구원인에 관한 주장 또한 이유 없다.

4. 결론

그렇다면 원고(선정당사자)의 피고들에 대한 청구는 이유 없어 모두 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사성언주

별지