

서울서부지방법원 2015. 9. 22 선고 2014가단37432 판결 [점유회수]

전 문

원 고 주식회사 지벤지단

피 고 1. A

2. B

변론 종결 2015. 9. 1.

판결 선고 2015. 9. 22.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각점을 순차로 연결한 선내 (가) 부분 66.76㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 원고는 C재건축조합(이하 '이 사건 조합'이라 한다)과 서울 은평구 D 외 38필지에 주상복합아파트 신축사업에 관하여 공동사업약정을 체결했던 자이다.

나. 원고는 2006. 10. 31.경 이 사건 조합의 조합장 E으로부터 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다) 중 4층 402호를 임대차보증금 3,000만 원, 차임 월150만 원, 기간 2006. 10. 16.부터 2008. 9. 16.까지로 정하여 임차하여 그 무렵부터 조합 사무실로 사용해 오고 있다.

다. 이 사건 부동산의 근저당권자인 주식회사 우리은행은 서울서부지방법원 F로 이 사건 부동산에 대해 임의경매를 신청하여 2013. 1. 16. 경매개시결정에 따라 경매절차가 진행되었고, 원고는 2014. 1. 27. 위 경매절차에서 유치권 권리신고를 하였으며, 피고들은 2014. 4. 24. 매각대금을 납부함으로써 이 사건 부동산의 소유권을 취득하였다.

【인정근거】 다툼 없는 사실, 을 제1, 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

원고는, 원고가 2014. 8. 20.경부터 이 사건 조합에 대한 손해배상채권 및 조합운영비 반환채권을 보전하기 위하여 이 사건 부동산의 1층 중 별지 도면 표시 1, 2, 3, 4, 5, 1의 각 점을 차례로 연결한 선내 (가) 부분 66.76㎡(이하 '이 사건 건물'이라 한다)를 점유하면서 유치권을 행사하고 있었는데, 피고들이 2014. 8. 29. 이 사건 건물에 관한 원고의 점유를 침탈한 후 현재까지 점유하고 있으므로, 민법 제204조에 따라 위침탈된 점유의 회수를 구한다고 주장한다.

살피건대, 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 청구자가 점유의 근거라고 주장하는 유치권 등의 권리를 실제 보유하고 있었는지는 점유회수 청구의 당부를 판단하는데 영향을 미치지 않는다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294판결 등 참조).

그러므로 원고가 이 사건 건물에 관하여 유치권을 보유하고 있었는지는 이 사건점유회수 청구의 당부에 영향을 미치지 않으므로, 원고가 2014. 8. 20. 당시 이 사건건물을 점유하고 있었는지, 피고들이 위 점유를 침탈하였는지에 한정하여 살펴본다.

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법제204조 제1항).

여기서 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 하는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결).

이 사건에 관하여 보건대, 원고가 2014. 8. 20.부터 이 사건 건물의 외부 유리문에 '유치권 행사 중으로 허락 없이 출입시 민, 형사책임을 묻습니다'라는 경고문을 부착하고, 원고 회사 소속 직원 및 용역업체 직원들로 하여금 이 사건 건물에 상주하면서 출입문을 관리하고 다른 사람들의 출입을 통제하는 방법으로 위 일시경부터 이 사건 건물을 점유해 온 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제2 내지 7호증(가지번호 포함, 이하 이와 같다)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 이를 인정할 수 있다.

또한 갑 제8호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면 피고들이 2014. 8. 29.02:00경 G 등과 함께 절단기로 이 사건 건물의 셔터를 손괴하고 출입문 유리를 파손하는 방법으로 이 사건 건물에 들어간 사실, 그 후 이 사건 변론종결일 현재까지 피고들이 원고의 점유를 배제한 채 이 사건 건물을 점유하고 있는 사실을 인정할 수 있는 바, 위 인정사실에 의하면 피고들은 위 일시경 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다고 할 것이다.

나. 피고들의 주장에 대한 판단

1) 피고들은, 피고들이 이 사건 부동산의 소유자인데 원고가 이 사건 건물의 정당한 유치권자가 아님에도 불구하고 불법점유를 하고 있었다고 주장한다. 그러나 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없고(대법원 1967. 6.

20. 선고 67다479 판결, 대법원 2010. 7. 15. 선고2010다18294 판결 참조), 점유회수의 소는 사회의 사실적 지배상태가 법률에 의하여 있어야 할 상태에 반하는 것이라 하더라도 일응 있는 그대로의 상태를 보호하려는 데 그 제도의 취지가 있는 것이므로, 그 점유가 불법점유라는 사유는 점유권에 기인한 소를 배척할 만한 정당한 사유가 되지 않고, 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 심리하면 되는 것인바(대법원 1967. 4. 4. 선고 66다2641판결, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조), 피고들이 이 사건 소송과는 별도의 절차를 통하여 소유권에 기하여 원고가 아무런 권원 없이 이 사건 건물을 점유하고 있음을 이유로 이 사건 건물의 인도를 구하는 것은 별론으로 하고, 원고가 이 사건 건물을 점유하던 중 피고들이 점유를 침탈한 이상, 원고가 적법한 점유를 하고 있었는지 여부와 관계없이 이 사건에서 그 점유의 반환을 구할 수 있다 할 것이므로, 피고들의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고들은 이 사건 건물에 관한 2014. 8. 29.자 점유침탈이 자력구제에 해당한다고 주장하므로 살피건대, 자력구제는 '점유자'가 그 점유를 부정히 침탈 또는 방해하는 행위에 대하여 자력으로써 이를 방위하는 것을 의미하는바(민법 제209조 제1항), '원고가 점유'하고 있던 이 사건 건물을 피고들이 침탈한 사실은 앞서 본 바와 같으므로, 피고들이 점유하고 있던 부동산을 원고가 침탈하였음을 전제로 한 피고들의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

3) 피고들은, 이 사건에서 원고의 점유회수를 인정한다 하더라도 이 사건 부동산의 소유자인 피고들이 원고를 상대로 인도청구를 하면 결국 원고는 피고들에게 이 사건 건물을 반환할 의무가 있으므로, 이는 무익한 소송의 반복에 해당하여 소송경제에 반하고 신의칙에 비추어 보더라도 부당하다고 주장한다. 그러나 물건에 대한 사실상지배가 일단 성립하면 이를 존중하고 일단 성립한 점유상태에 대한 침해는 허용하지 아니하는 민법상 점유 및 점유보호제도의 취지를 고려할 때 위와 같은 소송상 불경제는 법질서나 법체계상 당연하고 불가피한 결과이며 이를 들어 신의칙에 위반된다고 볼수 없다. 따라서 피고들의 위 주장도 이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 피고들에 대한 청구는 이유 있어 이를 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이정현

[별지]

부동산의 표시

1. 서울특별시 은평구
서울특별시 은평구
서울특별시 은평구
[도로명 주소]
서울특별시 은평구
위 지상
철근콘크리트조 벽돌조 슬래브 5층
근린생활시설 주택
1층 169.09㎡
2층 169.09㎡
3층 169.09㎡
4층 169.09㎡
5층 169.09㎡
옥탑 20.25㎡. 끝.

[별지]

도면

4



