

서울중앙지방법원 2017. 6. 8 선고 2016가합548778 판결 [점유회수]

재판경과

서울고등법원 2018. 1. 12 선고 2017나2032938 판결

서울중앙지방법원 2017. 6. 8 선고 2016가합548778 판결

전문

원고주식회사 A

피고1. B 주식회사

2. C

3. D

4. E

5. 한경종합건설 주식회사

6. F

7. G

8. H 주식회사

9. I

변론 종결 2017. 4. 27.

판결 선고 2017. 6. 8.

주문

1. 원고의 피고들에 대한 청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 B 주식회사(이하 '피고 B'이라 한다)는 서울 관악구 J 외 1필지 지상에 K 주상복합건물(별지 목록 기재 건물과 같다. 이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하여 분양하는 사업(이하 '이 사건 사업'이라 한다)을 시행하는 회사이고, 피고 C, D, E은 그 전·현직 임원 또는 직원이다. 피고 한경종합건설 주식회사는 피고 B으로부터 이 사건 건물 신축공사를 도급받은 수급인이고, 피고 F, G은 그 하수급인이다. 피고 H 주식회사는 피고 B와 건물관리 용역계약을 체결한 회사이고, 피고 I은 피고 H 주식회사의 사내이사이다.

나. 피고 B은 2010. 7.경 주식회사 L(이하 'L'라 한다)에게 이 사건 건물 신축공사를 도급 주었는데, 공사 진행 중 2013. 6.경 L의 부도로 공사가 중단되었다.

다. 그 후 피고 B은 2013. 6. 17. 원고(변경 전 상호: 주식회사 M)와 사이에 이 사건 건물 신축공사를 공사기간 2013. 6. 17.부터 2013. 10. 31.까지, 도급금액 132억 원(부가가치세 포함)으로 정하여 도급하는 내용의 계약을 체결하였고(이하 '이 사건 공사계약'이라 한다), 원고는 2013. 8. 8. L로부터 피고 B에 대한 공사비 미수금 채권 6,012,814,691원을 양수하였다.

라. 그 후 원고는 피고 B을 상대로 공사대금을 구하는 지급명령을 신청하여, 2015. 2. 6.

서울중앙지방법원 2015차4147호로 '피고 B은 원고에게 7,901,343,691원 및 이에 대한

자연손해금을 지급하라'는 내용의 지급명령을 발령받아 그 무렵 위 지급명령이 확정되었다.

마. 한편 피고 B은 2015. 3. 30. 임시주주총회를 개최하여 대표이사인 N을 해임한 후 피고 C을 사내이사로 선임하였고, 같은 날 이사회에서 피고 C을 대표이사로 선임하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 5, 7, 8, 9, 11호증(각 가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장

가. 원고

원고는 이 사건 공사계약에 기하여 피고 B에 대하여 갖는 약 120억 원의 공사대금 채권을 피담보채권으로 하여 2013. 8.경부터 이 사건 건물 전체를 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 그러던 중 피고들이 2016. 1. 9., 같은 달 18., 같은 달 23.경 용역 직원들을 동원하여 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 불법으로 침탈하였다. 따라서 피고들은 민법 제204조 제1항에 따라 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고들

- 1) 피고 B은 원고에 대해 이 사건 공사계약상 공사대금 지급의무를 부담하지 아니하므로 이에 기하여 유치권을 행사한다는 원고의 주장은 부당하다.
- 2) 원고는 이 사건 건물 전체를 점유하거나 유치권을 행사한 적도 없다. 이 사건 건물은 피고 B이 계속 점유·관리해 왔을 뿐이다.

3. 판단

가. 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항 참조), 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 그 물건을 점유하고 있었는지 여부만을 살피면 된다. 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하며, 사실상의 지배에 속하는 객관적 관계에 있다고 하기 위해서는 적어도 타인의 간섭을 배제하는 면이 있어야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 참조).

나. 이 사건에서 원고는 자신이 이 사건 건물 전체를 점유하고 있던 중인 2016. 1.경 피고들이 그

점유를 침탈하였다고 주장하고 있으므로, 이하에서는 우선 원고가 2016. 1.경 이 사건 건물 전체를 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

살피건대, 갑 제7, 8, 9, 28호증, 을 제9, 16, 17, 18, 27, 42, 43, 46호증의 각 기재 또는 영상과 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 아래와 같은 사정에 비추어 보면, 원고가 2016. 1.경 이 사건 건물 전체를 점유하고 있었다고 보기 어렵고, 오히려 이 사건 건물은 이 사건 사업의 시행사인 피고 B이 계속 점유하며 관리해 왔다고 볼 여지가 크다. 따라서 이와 전제를 달리 하는 원고의 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

- ① 2016. 1.경 당시 이 사건 건물의 대부분은 이 사건 사업의 시행사인 피고 B으로부터 각 호실을 분양받은 수분양자 내지 입주자들이 이를 점유·사용하고 있는 것으로 확인된다(을 제9, 16, 27호증).
- ② 다만 원고는 이 사건 건물 중 일부 호실을 임대함으로써 간접점유하고, 나머지 호실은 사무실로 사용하거나 유치권 행사 중이라는 표식을 부착함으로써 점유하고 있다는 취지로 주장하고, 갑 제7, 8, 9, 28호증의 각 기재 또는 영상에 의하면, 원고가 피고 B과 사이에 2013. 8. 1. 피고 B이 원고에게 공사대금을 모두 지급할 때까지 원고가 이 사건 건물을 사용하거나 제3자에게 대여하거나 담보로 제공할 수 있다는 내용의 약정을 체결한 사실, 원고는 이에 기하여 2014. 3. 10. 이 사건 건물 중 B02호를, 2015. 5. 25. 109호, 110호를, 2015. 7. 7. 114호를 각 임대한 사실, 원고와 주식회사 한우리종합관리(이하 '한우리종합관리'라 한다) 사이에 2014. 12. 1.자로 이 사건 건물에 관한 위탁관리계약이 체결된 사실, 원고가 이 사건 건물의 일부 호실에 '유치권 행사 중, 관계자 외 출입금지, 원고, 2013. 5. 10.'이라고 적힌 종이를 부착한 사실은 인정된다.

그러나 이 사건에서 문제되는 것은 원고가 2016. 1.경 현재 이 사건 건물을 점유하고 있는지 여부인바, 아래에서 보는 바와 같이 피고 B이 2015. 3. 30. 그 대표이사가 변경된 후부터는 위탁관리업체를 변경하는 등으로 적극적으로 이 사건 건물을 관리하여 온 점, 특히 피고 B과 L 및 원고는 실제로는 모두 N이 운영하던 회사로서 N이 위 각 회사의 자금 관리, 집행 등 업무를 총괄하여 처리하여 왔다는 사실을 고려하면(을 제46호증)1), 원고와 피고 B 사이에 체결된 이 사건 건물 사용, 대여 및 담보 제공 약정이 2016. 1.경까지도 계속 유효하다고 단정하기 어려운 점, 원고가 이 사건 건물 일부 호실에 유치권 행사 표식을 부착하기는 하였으나 이 사건에서 위 표식이 언제부터 언제까지

부착되었는지 알 수 있는 자료는 제출되어 있지 않고, 그 표식에 기재된 문구에 의하더라도 날짜가 2013. 5. 10.로 기재되어 있어 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2016. 1.경과는 상당한 차이가 있는 점 등에 비추어 보면, 위 인정사실만으로는 원고가 2016. 1.경 이 사건 건물을 간접 또는 직접적으로 점유하고 있었다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

③ 피고 B은 원고가 한우리종합관리와 위탁관리계약을 체결하기 이전인 2013. 10. 31.

한우리종합관리와 이 사건 건물에 관하여 위탁관리계약을 체결하였고, 2015. 3. 30.경 피고 B의 대표이사가 N에서 피고 C으로 변경된 후 한우리종합관리에게 이 사건 건물 관리에 대한 협의를 요구하였으나 한우리종합건설이 이에 응하지 않자 2015. 8. 26. 계약을 해지한다는 취지의 내용증명우편을 발송하였다. 그 후로도 피고 B은 2015. 9. 30. 주식회사 비앤비종합자산관리와, 2016. 3.경 주식회사 H과 순차로 이 사건 건물에 관한 위탁관리계약을 체결하였다. 이와 같이 피고 B은 이 사건 사업의 시행사로서 이 사건 건물의 관리업무를 수행하여 왔던 것으로 보인다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 청구는 모두 이유 없으므로 이를 각 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사최기상

판사전명재

판사강민수

별지

1) 피고는, N이 분양대금을 횡령하기 위해 L를 내세워 피고 B과 사이에 이 사건 건물 신축공사계약을 체결하고, 위 공사계약상 공사대금을 부풀리는 방식으로 이 사건 건물의 분양대금을 개인적으로 유용하였으며, 이로 인해 L가 부도가 나자 원고를 새로운 시공사로 선정하였던 것이라고 주장한다. 실제로 N은 이 사건 건물 분양사업과 관련하여 피고 B이 수령한 분양대금 합계 약 37억 원을 임의로 사용한 혐의 등으로 기소되어 징역 1년 6월의 확정 판결을 받았다[서울중앙지방법원 2014. 10. 8.

선고 2014고합414, 467(병합), 533(병합), 577(병합), 641(병합), 663(병합), 서울고등법원
2015. 4. 3. 선고 2014노3183, 대법원 2015. 7. 9. 선고 2015도5245].