

서울중앙지방법원 2024. 10. 18 선고 2023나61778 판결 [점유회수의 소]

---

## 재판경과

서울중앙지방법원 2024. 10. 18 선고 2023나61778 판결

서울중앙지방법원 2023. 9. 20 선고 2021가단5121526 판결

## 전문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 법무법인 태일 담당변호사 박민호

피고, 피항소인 B

소송대리인 변호사 이상준

변론종결 2024. 8. 23.

판결선고 2024. 10. 18.

제1심판결 서울중앙지방법원 2023. 9. 20. 선고 2021가단5121526 판결

## 주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

## 청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

### 이 유

#### 1. 기초 사실

가. 이 사건 재건축공사의 추진 및 이 사건 건물의 완공

- 1) 주식회사 E(이하 'E'라 한다)는 서울 강남구 H 지상에 있던 기존 건물을 철거하고 그 토지 위에 지하 3층, 지상 6층 규모로 주상복합의 집합건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축한 사업의 시행자이다.
- 2) E는 2005. 11. 18. I 주식회사와 공사도급계약을 체결하고 공사를 진행하였으나 E가 공사대금을 제대로 지급하지 못하여 공사가 중단되었고, I은 2008. 3. 11. 위 신축공사를 포기하였다.
- 3) E는 2009. 4.경 I의 하도급업체인 J 주식회사, K 주식회사, L 주식회사, M 주식회사, 주식회사 N, O 주식회사, P 주식회사, 주식회사 Q(위 각 하도급업체를 합하여 '이 사건 하도급업체들'이라 한다)과 공사도급계약을 체결한 후 공사를 진행하여 2009. 5.경 이 사건 건물을 완공하였다.

나. E와 주식회사 R 사이의 이 사건 매매약정 등

- 1) 주식회사 R(이하 'R'라 한다)는 부동산 임대업 등을 영위하는 법인이다.
- 2) E는 이 사건 건물의 완공 이후에도 이 사건 하도급업체들에게 공사대금을 지급하지 못하고 있다가, 2011. 8. 22. R와 사이에, R가 E로부터 이 사건 건물, 토지, 사업권 일체를 매매대금 320억 원에 매수하기로 하는 내용의 'S주상복합건물 사업권 · 부동산 포괄적 매매약정'(이하 '이 사건 매매약정'이라 한다)을, 2014. 4. 22. 이 사건 매매약정을 유효한 것으로 하면서, 이 사건 매매약정상 매매대금을 320억 원에서 310억 원으로 감액하는 내용의 '사업포괄양수도추가계약'(이하 '이 사건

추가계약'이라 한다)을 각 체결하였다.

3) 그럼에도 R는 2012. 8. 20.까지 E에 이 사건 추가계약에서 정한 토지 매입대금을 지급하지 못하였고, E는 2012. 10. 10. 당시 R의 대표이사였던 T에게 이 사건 매매약정을 해제한다는 내용의 내용증명을 보냈다.

4) 이후 R는 2013. 12.경 E와 다시 이 사건 매매약정과 이 사건 추가계약을 유효한 것으로 인정하기로 하는 합의를 하였다.

5) R는 E를 상대로 이 사건 매매약정 등에 근거하여 소유권이전등기청구의 소를 제기하였으나, 이 사건 매매약정이 해제되었다는 이유로 청구가 기각되었고(서울중앙지방법원 2015가합538798), 이에 R가 항소하였으나 E가 2016. 6. 20. R의 합의위반을 이유로 해제 의사표시를 함에 따라 이 사건 매매약정과 이 사건 추가계약이 실효되었다는 이유로 항소가 기각되었으며(서울고등법원 2016나2053488), 이에 대한 R의 상고도 기각되어 위 항소심 판결이 그대로 확정되었다(대법원 2019다224290).

다. 건축주명의 변경과 이 사건 건물에 관한 사용승인

R는 2014. 3. 28. E의 협조를 받아 이 사건 건물에 관한 건축주명의를 E에서 R로 변경하였고, 2014. 7. 10. 강남구청장으로부터 이 사건 건물에 관하여 사용승인을 받았다.

라. 이 사건 건물의 소유 관계

1) 이 사건 건물 중 별지 목록 제1항 기재 부동산(이하 'F호'라 한다)에 관하여 2010. 5. 31. E와 분양계약을 체결한 U은 E에 대해 갖는 소유권이전등기청구권(서울중앙지방법원 2014가합15120 사건 승소확정판결)을 피보전채권으로 하여 E를 대위하여 서울중앙지방법원 등기국 2015. 8. 18. 접수 제222837호로 E 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 이 사건 건물 중 별지 목록 제2항 기재 부동산(이하 'G호'라 한다)에 관하여 2010. 5. 31. E와 분양계약을 체결한 V은 E에 대해 갖는 소유권이전등기청구권(서울중앙지방법원 2014가합15120 사건 승소확정판결)을 피보전채권으로 하여 E를 대위하여 서울중앙지방법원 등기국 2015. 8. 18.

접수 제222842호로 E 명의의 소유권보존등기를 마쳤다.

3) R는 같은 날인 2015. 8. 18. F호와 G호에 관하여 2015. 7. 1. 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2015. 10. 2. F호와 G호를 R로부터 매수하여 2015. 10. 5. 소유권이전등기를 마쳤다(서울중앙지방법원 등기국 2015. 10. 5. 접수 제270002호, 270003호)

마. F호, G호의 점유 및 인도청구 소송

1) 피고가 W교회를 상대로 제기한 서울중앙지방법원 2016가합520114호 사건에서, R와 W교회 사이의 임대차계약은 2015. 10. 31.자로 종료되었으므로, W교회는 R로부터 X호, F호, G호를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 피고에게 X호, F호, G호를 인도할 의무가 있다는 내용의 판결이 선고되었다. 이에 W교회는 2017. 4. 21. X호, F호, G호를 피고에게 인도하였다.

2) 한편 Y는 R의 건물관리인으로 임명되어 G호에 옷, 이불 등 각종 세간 살림을 두고 생활하였으며 2017. 11. 15. G호에 주민등록 전입신고를 하여 같은 날 확정일자(확정일자번호 제1620호)를 부여받았다. 이에 피고가 Y를 상대로 제기한 서울중앙지방법원 2018가단5145126호 사건에서, Y는 피고에게 G호를 인도할 의무가 있다는 내용의 판결이 선고되었고, 항소심인 서울중앙지방법원 2020나796 사건에서 Y의 항소가 기각되어 2020. 12. 25. 확정되었다.

바. 관련 형사 소송

R의 직원 또는 경비용역인 Z, AA, AB, AC, AD, AE(이하 ‘Z 외 5인’이라 한다)은 ‘2021. 5. 5. 15:25경 이 사건 건물 지하 1층 원고의 관리 직원인 피해자 AF이 관리하는 출입문에 이르러, 출입문 앞에 서서 출입을 막고 있는 AF의 몸을 잡아당기는 등 공동하여 피해자 AF에게 약 4주간의 치료를 요하는 황반부종(좌안) 등의 상해를 가하고, 배척을 출입문 틈에 넣어 출입문을 재껴 열어 출입문에 부착되어 있던 시가 50만 원 상당의 도어락, 시가 20만 원 상당의 지문인식기, 인터폰을 부수어 원고 소유의 재물을 손괴하였다’는 범죄사실로 2022. 8. 24. 서울중앙지방법원 2021고단5995 사건에서 Z 외 5인은 각각 징역형의 집행유예를 선고받았고, 이에 이들이 항소하였으나 2023. 11. 16. AD, AE에 대하여는 벌금형이, 나머지 4인에 대하여는 항소기각 판결이 각각

선고되었으며(서울중앙지방법원 2022노2214), 그 무렵 Z 외 5인에 대한 위 유죄판결은 확정되었다(이하 '관련 형사 사건'이라 한다).

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2(가지번호 포함), 7(가지번호 포함), 14~16, 18-1, 18-4, 22~27, 37, 38, 41(가지번호 포함), 46, 48호증, 을 제1, 2, 3(가지번호 포함)호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

## 2. 판단

### 가. 원고의 주장 요지

원고는 E와의 관리운영계약에 따라 이 사건 건물의 지하 1층 전체를 점유·관리하는 중이었다. 그러던 중 R가 이 사건 건물에 관하여 점유권을 주장하자 원고는 이 사건 건물의 지하 1층을 폐쇄하여 지하 1층 전체를 점유하였으며, 다만 Y가 G호에 거주할 수 있도록 하였다. 그런데 피고가 2021. 5. 5.경 F호와 G호에 대한 점유를 불법으로 침탈하였다. 이에 원고는 민법 제204조에 따라 피고를 상대로 F호와 G호의 인도를 구한다.

### 나. 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다[대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다7427(본소), 2012다7434(반소) 판결, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조].

민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 목적물에 대한 점유가 본권에 기한 것이라는 점을 주장·증명할 필요는 없으나, 원고가 그 목적물을 점유하였다가 피고들에 의하여 이를

침탈당하였다는 사실을 주장·증명하여야 한다. 여기서 ‘점유자가 점유의 침탈을 당한 때’라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우로서 점유자에 대한 집행권원 없이 이루어진 위법한 강제집행에 의하여 점유자의 점유를 빼앗은 경우도 점유의 침탈에 해당한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

#### 다. 판단

원고는 2020. 4.경 Y로부터 서울동부지방법원 2016가단142053 판결에 기한 공사대금 채권을 양수하였고, F호와 G호에 대한 점유를 승계하였으나 Y를 원고의 점유보조자 내지 직접점유자로 계속 G호에 거주할 수 있도록 하였는데, 피고가 2021. 5. 5. F호와 G호의 점유를 침탈하였다고 주장하는바, Y가 2021. 5. 5. F호와 G호를 점유하고 있었는지 여부 및 AG 외 5인이 Y의 위 점유를 침탈하였는지에 관하여 본다.

먼저 관련 형사 사건에서 본 바와 같이 이 사건 건물의 지하 1층 출입문이 잠겨있었고, Z 외 5인이 위 출입문을 부수고 출입을 시도하여 원고 측 직원과 물리적 충돌이 있었던 사실은 인정할 수 있다. 그러나 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지에 비추어 인정되는 다음과 같은 사실 내지 사정들을 종합하여 보면, 원고가 Y를 통하여 F호와 G호를 점유하고 있었다거나 Z 외 5인이 F호와 G호에 대한 점유를 침탈하였다고 할 수 없는바, 이를 전제로 한 원고의 위 주장은 이유 없다.

1) 민사재판에 있어서는 다른 민사사건 등의 판결에서 인정된 사실에 구속받는 것은 아니라 할지라도 이미 확정된 관련 민사사건에서 인정된 사실은 특별한 사정이 없는 한 유력한 증거가 된다 할 것이므로 합리적인 이유설시 없이 이를 배척할 수 없는바(대법원 1995. 6. 29. 선고 94다47292 판결 참조), 피고가 Y를 상대로 제기한 G호의 인도 등을 구하는 소(서울중앙지방법원 2018가단5145126, 서울고등법원 2020나796)에서 Y의 항변이 모두 배척되어 확정되었다(Y는 ‘유치권자인 AH의 대표인 AI의 점유보조자 겸 대리인으로서 점유할 정당한 권원이 있다고 주장하였으나, 이를 인정할 아무런 증거가 없다’고 판단하였다).

피고가 서울고등법원 2020나796 판결에 기하여 강제집행을 하지 아니하였음은 당사자들 사이에 다툼이 없는바, 위 판결이 확정된 이후 피고는 Y로부터 G호를 인도받은 것으로 보인다. 원고는 Y가

G호에서 퇴거한 바 없고 2021. 5. 5.경에도 Y가 G호를 점유하고 있었다고 주장하나, Y의 진술서(갑 제48호증) 외에 Y가 여전히 G호를 점유하고 있음을 인정할 아무런 증거가 제출되지 않았다.

2) 갑 제16호증의 영상에는 Z 외 5인이 G호에 직접 진입하는 모습이 드러나 있지 않다. 나아가 관련 형사 사건의 공소장, 피의자신문조서, 판결문에는 지하 1층 비상계단 출입구를 개방하기 위하여 철문을 손괴하였다고 기재되어 있을 뿐 원고의 주장과 같이 Z 외 5인이 F호와 G호에 침입한 행위로 유죄판결을 받은 사실은 전혀 확인할 수 없다. 즉 공소장(갑 제18호증의1)과 판결문(갑 제57호증)의 각 기재에 의하면, Z 외 5인은 2021. 5. 5. 15:25경 이 사건 건물의 X호가 가까이 있는 지하 1층에 들어가기 위하여 그 입구를 지키고 있던 원고 측 직원인 피해자 AF에게 상해를 가하였다는 범죄사실로 공소가 제기되고 유죄판결을 받은 사실을 확인할 수 있을 뿐이다(이는 오히려 F호나 G호가 아닌 X호에 진입하려던 것이라는 피고 주장과 일치하는 점이 있는 것으로 보인다). 그렇다면 원고가 제출한 갑 제7, 8, 14~16, 48, 53~57호증의 기재 내지 영상(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함)만으로는 AG 외 5인이 F호와 G호에 관한 점유를 침탈하였음을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.

### 3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 청구는 이유 없어 이를 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고의 피고에 대한 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장    판사 김용두, 판사 최성수, 판사 임은하  
별지