

수원지방법원 2015. 1. 9 선고 2014가단25708 판결 [점유회수 등]

전 문

원고A

피고B

변론 종결 2014. 11. 14.

판결 선고 2015. 1. 9.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지

피고는 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 대한 점유를 풀고 원고에게 위 부동산을 인도하고 별지 목록 기재 각 유체동산(이하 '이 사건 각 동산'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 이 사건 부동산에 관하여 2013. 5. 23. 수원지방법원 C로 임의경매가 개시되어 2014. 4. 15.

피고가 이를 경락받아 소유권이전등기를 경료하였다.

나. 그런데 이 사건 부동산에는 원고의 처인 D가 2013. 6. 3. 전입신고를 해둔 상태였다.

다. 피고는 2014. 4. 21.부터 이 사건 부동산을 점유하며 사용하고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 5, 7, 8호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 원고 주장의 요지

이 사건 부동산은 원고가 유치권 행사를 위해 2013. 4.경부터 점유하고 있었는데 피고는 이 사건 부동산의 시정장치를 훼손하고 이 사건 부동산에 있던 원고 소유의 이 사건 각 동산들을 무단으로 반출한 후 이 사건 부동산을 점유하고 있으므로 피고는 원고에게 이 사건 부동산에 대한 점유를 풀고 원고에게 위 부동산을 인도하고 이 사건 각 동산을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있는데, 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 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, 대법원 2010.07.15. 선고 2010다18294 판결 등 참조).

먼저 갑 34호증의 1 내지 4, 을 6호증의 4의 각 기재에 의하면 원고의 처인 D는 위 경매절차에서 2013. 5. 25. 위 부동산을 임차하였다고 주장하며 이해관계인으로 신고하고 2013. 6. 3. 전입신고를 하고 2013. 6. 24. 확정일자를 받아 둔 임대차계약서를 제출한 사실, 이 사건 부동산이 있는 빌라 중 에이동 앞에 공사비채권 등을 이유로 유치권행사 중이라는 안내문이 부착되어 있는 사실은 인정되나, 위 인정사실 및 갑 1 내지 4호증, 갑 25 내지 28호증만으로는 위 법리 및 을 1 내지 6호증(가치번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 피고는 이 사건

부동산을 점유할 당시 이 사건 부동산의 시정장치가 이미 손괴되어 있었고 이 사건 부동산에 남아 있던 물건은 전혀 없었다고 주장하고 있는 점, 원고는 피고가 이 사건 부동산에 설치된 시정장치를 손괴하고 이 사건 동산들을 들고 갔다며 피고를 고소하였으나 피고는 불기소처분을 받은 점, 원고는 위 경매절차에서 유치권을 주장하며 이해관계인으로 신고한 바 없는 점, 위 경매절차에서 작성된 감정평가서에는 '이 사건 부동산이 장기간 비어 있는 것으로 추정되며 현장조사시 관계인을 만날 수 없어 임대관계는 조사하지 못하였고 장기간 사람이 거주하지 않아 관리상태가 다소 불량한 편이고 수도 등이 끊어진 것으로 보이며 현관에 도시가스 및 전기요금 독촉안내문이 부착되어 있다.'고 기재되어 있는 점, 위 경매절차에서 작성된 매각물건명세서에도 비고란에는 '장기간 사람이 거주하지 않아 관리상태가 다소 불량한 편이고 전기, 가스 및 수도 등이 끊어진 것으로 보이며 엘리베이터는 작동이 중단된 상태'라고 기재되어 있는 점, 원고의 처인 D는 위 임의경매절차가 개시된 이후에야 이 사건 부동산에 전입신고를 하고 임대차계약서에 확정일자를 받은 점, 원고는 E 또는 F로부터 이 사건 부동산에 대해 2008. 9., 2009. 1.경 보수공사를 의뢰받아 공사비 등 피보전채권 3,240만원이 존재한다고 주장하며 원고의 동생이자 이 사건 부동산이 있는 빌라 전체의 건축주인 E 및 E이 운영하던 F의 확인서(갑 21 내지 24호증) 등을 제출하고 있으나 원고가 공사를 했다고 주장하는 2008. 9. 및 2009. 1. 이 사건 부동산의 소유자는 E 또는 F가 아닌 G(2006. 8. 16. 소유권취득), H(2009. 8. 16. 소유권 취득)이어서 유치권의 피보전채권인 공사비채권이 존재한다는 원고의 주장은 선뜻 믿기 어려운 점 등에 비추어 보면 원고가 2014. 4. 15. 이 사건 부동산을 사실적으로 지배하고 있었음을 인정하기 부족하다.

또한 갑 1 내지 4호증의 각 기재만으로는 피고가 이 사건 각 동산을 가져간 사실 역시 인정하기 부족하다.

그러므로 원고의 청구는 더 나아가 살펴 볼 필요 없이 이유 없다.

3. 결론

따라서 원고의 청구를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사윤나리

별지