

수원지방법원 2020. 9. 10 선고 2018가합26737(본소), 2019가합23971(반소) 판결 [점유회수 등
청구의 소 · 토지인도]

전 문

원고(반소피고)주식회사 A

소송대리인 법무법인 경연(담당변호사 박동수)

피고B 주식회사

반소원고C연립관리단

소송대리인 법무법인 우면(담당변호사 김영진, 김신호)

변론 종결2020. 7. 23.

판결 선고2020. 9. 10.

주 문

1. 피고는 원고(반소피고)에게 별지 동산 목록 기재 각 컨테이너를 인도하라.
2. 원고(반소피고)의 나머지 본소 청구를 기각한다.
3. 본소 소송비용 중 50%는 피고가, 나머지는 원고(반소피고)가 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

1. 본소

주문 제1항 및 피고는 원고(반소피고, 이하 '원고'라 한다)에게 수원시 장안구 D 대 1,151m²(이하

'이 사건 토지'라 한다)을 인도하라(원고의 반소원고에 대한 본소는 소 취하로 종료되었다).

2. 예비적 반소

원고는 반소원고에게 이 사건 토지를 인도하라(반소원고는 원고의 본소 중 점유회수 청구가 인용될 것을 조건으로 예비적 반소를 제기하였다).

이 유

1. 본소 청구에 대한 판단

가. 기초사실

- 1) 원고와 피고 및 주식회사 E(이하 'E'이라고 한다)은 건축 공사업 등을 목적으로 하는 회사들이고, 반소원고는 이 사건 토지 지상 C연립주택 구분소유자 전원으로 구성된 관리단이다.
- 2) 반소원고는 2017. 4. 20. E에게 이 사건 토지에 축조된 연립주택을 철거하고 그 곳에 공동주택을 신축하는 공사(이하 '이 사건 재건축공사'라 한다)를 공사기간 착공신고일로부터 12개월, 공사대금은 총 사업비(건축공사비 포함) 대출시 이주비, 토지 및 지분매입비를 제외한 잔여사업비를 계약금으로, 중도금은 공사계약조건 특약에 의거하여 공정별로 지급하는 것으로 정하여 도급 주었다.
- 3) 반소원고 구분소유자들은 2018. 2. 1. 수원시 장안구청장으로부터 이 사건 토지에 공동주택 건축을 위한 건축허가를 받았고, 2018. 2. 23. C연립주택에서 이주를 완료하였다.
- 4) E은 2018. 3. 19. 원고와 사이에, 이 사건 재건축공사 현장관리 업무계약을 체결하였고, 2018. 3. 21. 원고에게 이 사건 재건축공사 중 토공, 공통가설 및 철근콘크리트공사를 공사기간 2018. 4. 2.부터 2018. 6. 30.까지로 정하여 하도급 주었다.
- 5) 이후 원고는 사무실로 사용하기 위하여 이 사건 토지에 별지 동산 목록 기재 각 컨테이너(이하 '이 사건 컨테이너'라 한다)를 설치하였다.
- 6) 한편 반소원고는 2018. 5. 10. E에게 2018. 5. 24.까지 사업현장 공사대금채권에 대한 가압류로

인한 사업용계좌 지급정지 건 등이 시정되지 않는 경우 이 사건 재건축공사계약을 해지할 예정이라고
통보하였고, 2018. 6. 12. 이 사건 재건축공사계약이 해지되었음을 통보하였다.

7) 반소원고는 2018. 7. 5. 피고에게 이 사건 토지에 도시형주택을 신축하는 공사를 도급 주었다.

8) 원고가 이 사건 토지에서 유치권을 행사하자 피고는 2018. 9. 3. 원고에게 합의금을 주기로
하였는데, 피고가 이를 이행하지 아니하자 원고는 2018. 10. 18. 피고에게 '위 합의를 해제하고
원고가 이 사건 토지를 점유하면서 적법하게 유치권을 행사하고 있다'는 취지의 내용증명을 보냈다.

9) 피고 부사장인 F는 '2018. 10. 28. 12:30경부터 같은 날 16:40경 사이 이 사건
재건축공사현장에서, 인부 2명을 동원하여 카고트럭 등을 이용하여, 원고 대표이사 G가 원고
사무실로 사용 중인 이 사건 컨테이너를 철거한 후, 용인시 처인구 H에 있는 I로 이동시켜 놓는 등
위력으로써 G의 건설회사 영업업무를 방해하였고, 컨테이너 철거과정에서 G가 설치한 철제펜스 약
10m 및 컨테이너에 설치되어 있는 전선(전기계량기 및 인터넷 연결)을 절단하는 등 손괴하였다'는
업무방해 및 재물손괴의 범죄사실로 약식기소되어 2019. 8. 28. 벌금 500만 원의 약식명령을
발령받았고, 이는 그 무렵 확정되었다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 11, 17호증, 을 제1, 3, 4, 7, 8, 22, 24 내지 26, 29,
31, 32호증(가지번호 있는 것은 각 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 내지 영상, 변론 전체의 취지

나. 당사자들의 주장 요지

1) 원고 가) 이 사건 컨테이너는 원고의 소유인데, 피고가 이를 무단반출하였으므로, 피고는 원고에게
이 사건 컨테이너를 인도할 의무가 있다.

나) 원고는 E으로부터 이 사건 재건축공사를 하도급 받으면서 2018. 4.말경까지 공통가설공사 등을
시공하였고, 반소원고가 원고에게 공사대금을 직접 지급하기로 하는 내용의 하도급대금 직불합의를
함으로써, E와 반소원고에게 공사대금채권을 가지고 있다. 이후 원고는 E이나 반소원고로부터
공사대금을 받지 못하자 이 사건 토지를 직접 점유하여 유치권을 행사해왔다. 그러나 피고가 2018.
10. 28. 이 사건 토지에 대한 원고의 점유를 침탈하였으므로, 침탈된 점유의 회수를 구한다.

2) 피고 원고는 E에 대하여 공사대금채권을 가지고 있지 않고, 원고와 반소원고 사이에 하도급대금
직불합의도 없는 등 원고가 주장하는 유치권의 피담보채권은 그 존재 여부가 불분명하며, 원고는

무단으로 E의 지위를 이전받아 불법 점유한 것이므로, 피고에 대해 점유의 회복을 주장할 수 없다.

다. 판단

1) 동산 인도청구 부분 피고 부사장 F가 2018. 10. 28. 이 사건 재건축공사현장에서, 원고 사무실로 사용 중인 이 사건 컨테이너를 철거한 후 용인시 처인구 H에 있는 I로 이동시켜 놓은 사실은 앞서 본 바와 같고, 앞서 든 증거들과 갑 제15, 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하면, 피고가 I와 점유매개관계를 설정하여 이 사건 컨테이너를 간접점유하고 있는 사실이 인정되며, 피고가 무단으로 반출한 이 사건 컨테이너를 보유할 정당한 권원이 있다고 볼 증거가 없다. 따라서 피고는 이 사건 컨테이너의 소유자인 원고의 반환청구에 따라 이를 인도할 의무가 있다.

2) 점유회수청구 부분 가) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 점유회복청구의 소로써 그 물건의 반환을 청구할 수 있고(민법 제204조 제1항), 이 경우 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있으면 충분할 뿐(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조) 점유의 경위를 묻지 아니하며, 점유회복의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장 또는 점유자가 본권이 없다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없는 것이다(민법 제208조). 한편, 점유회수청구의 상대방은 현재 그 물건을 점유하는 자이므로(대법원 1977. 12. 13. 선고 77다865 판결 등 참조), 점유침탈자가 현재 현실적으로 점유를 하고 있지 않은 이상 그를 상대로 점유회수청구를 할 수는 없다.

나) 앞서 본 사실에 의하면, 피고가 피용자인 부사장 F로 하여금 2018. 10. 28. 이 사건 컨테이너에 설치되어 있는 전선을 절단하고 이 사건 컨테이너를 철거하는 등의 방법으로 이 사건 토지를 점유하고 있던 원고의 의사에 반하여 원고의 점유를 침탈하였다고 봄이 타당하다.

다) 한편 앞서 든 증거들과 갑 제18, 19호증, 을 제40호증의 각 기재 내지 영상 및 변론 전체의 취지에 의하면, 반소원고가 2019. 5. 31. 피고에게 피고의 영업정지 등으로 인하여 공사를 진행할 수 없으므로 공사계약을 해지한다고 통보한 이후 피고가 2019. 11.경 이 사건 토지에서 공사를 재개한 사실은 인정되나, 앞서 든 증거들과 을 제42호증의 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있는 다음과 같은 사정, 즉 ① 현재 이 사건 토지의 사진을 보면 이 사건 토지에서의 공사가 상당 기간 중단된 상태로 보이는 점, ② 반소원고는 제3차 변론기일에서 피고가 이 사건 토지에서 공사를 재개한

사실을 확인하였다고 진술하였으나, 제6차 변론기일에서 진술한 반소 청구취지 및 청구원인 변경신청서를 통하여는 현재 이 사건 토지의 점유자가 없거나 반소원고가 점유하고 있는 상태라고 진술하고 있는 점 등을 종합하여 보면, 갑 제20호증 등 원고가 제출한 증거들만으로는 피고의 이 사건 토지에 대한 점유침탈이 현재 계속되고 있다고 인정하기 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

라) 따라서 원고가 피고에 대하여 이 사건 토지의 인도를 구하는 점유회수청구는 받아들이지 아니한다.

2. 예비적 반소청구에 관한 판단

가. 주장

원고의 본소 중 점유회수청구가 인용될 경우, 원고는 이 사건 토지의 소유자인 반소원고에게 이 사건 토지를 인도할 의무가 있다.

나. 판단

예비적 반소는 본소 청구가 인용될 것을 조건으로 심판을 구하는 것으로서 본소 청구를 배척한 이상 예비적 반소는 심판대상이 될 수 없는 것인바(대법원 2006. 6. 29. 선고 2006다19061, 19078 판결 참조), 위와 같이 원고의 본소 중 점유회수청구를 받아들이지 아니하므로, 피고의 예비적 반소청구에 대하여는 판단하지 아니한다. 또한 예비적 반소는 본소청구 기각판결이 확정되면 해제조건의 성취로 인하여 소송의 계속은 소급적으로 소멸하는 것으로서 소송이 재판에 의하지 않고 끝난 경우에 해당하므로 법원은 본안재판에서 반소비용에 관하여 판단할 필요가 없다(대법원 2018. 4. 6.자 2017마6406 결정).

3. 결론

그렇다면 원고의 피고에 대한 본소청구는 위 인정범위 내에서 이유 있으므로 이를 인용하고 나머지 청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사이현영

판사박병곤

판사최현정

별지