

울산지방법원 2022. 8. 25 선고 2020가합16378 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원고주식회사 A

소송대리인 법무법인 석률

담당변호사 박은식, 곽빛나

피고1. 주식회사 B

2. 주식회사 C

피고들 소송대리인 변호사 정창환

변론 종결2022. 5. 26.

판결 선고2022. 8. 25.

주 문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고와 주식회사 D의 공사도급계약 체결

1) 주식회사 D(이하 'D'이라고만 한다)은 주택사업, 상가 신축 및 판매 등을 영위하는 회사로서 자신이 소유하고 있는 양산시 E 외 1필지(이하 '이 사건 토지'라 한다) 지상에 오피스텔, 다가구주택 등 업무시설(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하고자 최초로 F회사와 공사도급계약을 체결하였다.

2) F회사이 이 사건 건물의 신축공사를 진행하던 중 부도로 인해 공사가 중단되자, D은 2019. 12. 4. G에게 이 사건 토지 및 건축 중에 있던 이 사건 건물을 매매대금 13억 원에 매도하는 계약을 체결하였는데, 피고는 위 매매대금 중 일부 금액의 지급에 관하여 연대보증을 하였다. 위 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

부동산매매계약서

아래 부동산 표지물에 대하여 (토지 및 건축물 정착물) 매도자 D을 '갑'이라 칭하고, 매수자 G를 '을'이라 칭하여 아래와 같은 조건으로 매매계약을 체결한다.

1. 매매계약 목적물의 표시

- 소재지: 양산시 E 외 1필지
- 토지면적: 551m² (약 167평)
- 연면적: 2,958.17m² (약 896평)
- 허가번호: H

2. 대금지급 방법

- 매매대금: 13억 원(₩1,300,000,000) (토지비: 5억 2천만 원, 정착물: 7억 8천만 원)
- 계약금: 1억 원(₩100,000,000)
- '을'은 '갑'에게 매매대금 13억 원 중 계약금 1억 원을 계약 즉시 지급하고, 계약서 작성 3개월 내에 PF대출 실행과 동시에 토지대 잔금 420,000,000원을 지급한다. 나머지 잔금 780,000,000원은

2회, 3회, 4회 기성금 지급 시 분할하여 즉시 지불한다. (지급일 기준은 1개월로 한다)

- '갑'은 '을'로부터 PF 1차 기성금 420,000,000원을 수령하는 즉시 위 토지와 건축물의 소유권을 '을'에게 이전하고, 동시에 '을'은 현재 시공된 공사대금에 대해 '갑'을 2순위 수익자로 하는 신탁등기를 해 주기로 하며, 대금은 직접 금융기관에서 '갑'에게 지급되도록 한다. 본 건축공사 기성금 중 '갑'에 대한 기성금 우선 지급에 대하여는 시공사가 이를 연대보증한다.

3. 계약 위반시 지켜야 할 의무사항

'을'이 위 매매계약서 상의 토지대금을 2020. 2. 28.까지 지급하지 못할 시에는 '을'이 지급한 계약금은 포기하고, 위 매매계약은 해제된 것으로 본다.

3) 원고는 2019. 12. 17. D과 사이에, D으로부터 이 사건 건물의 건축공사를 계약금액 44억 2,200만 원, 계약기간 2019. 12. 23.(착공연월일)부터 2020. 12. 22.(준공예정연월일)까지로 정하여 도급받는 계약을 체결하였고, 2020. 1. 15. 양산시장으로부터 이 사건 건물의 시공자가 원고로 변경된 건축관계자 변경신고필증을 교부받았다.

나. D과 피고 주식회사 B의 매매계약 체결

피고 주식회사 B(이하 '피고 B'라고만 한다)는 부동산공급업, 주거 및 비주거용 건물 공급업 등을 영위할 목적으로 2020. 2. 17. 설립되었는데, D은 2020. 3. 30. 피고 B에게 이 사건 토지 및 건축 중에 있던 이 사건 건물을 매매대금 13억 원에 매도하는 계약을 체결하였고, 2020. 8. 7. 양산시장으로부터 이 사건 건물의 건축주가 피고 B로 변경된 건축관계자 변경신고필증을 교부받았다. 위 계약의 주요 내용은 다음과 같다.

부동산매매계약서

아래 부동산 표지물에 대하여 (토지 및 건축물 정착물) 매도자 D을 '갑'이라 칭하고, 매수자 피고 B를 '을'이라 칭하여 아래와 같은 조건으로 매매계약을 체결한다.

1. 매매계약 목적물의 표시

가. 토지

1) 소재지: 양산시 E

2) 면적: 551m² (약 167평)

3) 제한물권: 없음

나. 신축 중인 건축물

1) 허가번호: H

2) 허가면적: 2,958.17m² (약 896평)

3) 양도부분: 지하 2층, 지상 1층 골조 공사

2. 대금지급 방법

가. 토지

'을'은 '갑'에게 다음과 같은 방법으로 매매대금을 지불한다.

1) 매매대금: 금 칠억 원(₩700,000,000)

2) 계약금: 금 일억 원(₩100,000,000)

계약금은 2019. 12. 4. G가 지급한 가계약금 1억 원으로 대체한다.

3) 잔금: 금 육억 원(₩600,000,000)

PF대출 실행과 동시에 우선 지급한다.

나. 신축 중인 건축물

'을'은 '갑'에게 다음과 같은 방법으로 매매대금을 지불한다.

1) 매매대금: 금 육억 원(₩600,000,000) 부가세 10% 별도

매매대금은 기성금 지급 시 5회 내에서 부가세와 함께 지급한다.

2) '갑'은 본 계약과 동시에 '을'에게 기 시공된 건축비 및 설계비, 감리비 영수증 등 은행이 요구하는 증명서류(토지 사용승낙서 제외)를 주고, '을'은 현장 공사가 중단된 목적물의 자재정리 및 현장정리와 동시에 작업을 속행한다.

3) '을'은 본 건축공사 기성금 중 '갑'에 대한 기성금을 우선 지급함에 따른 시공사의 연대보증서를 제출한다.

3. 기타사항

나. 정당한 이유 없이 '을'이 2020. 5. 29.까지 위 매매계약서 상의 토지대금을 지급하지 못할 시,

'을'은 지급한 계약금과 속행한 공사에 대한 일체의 권리를 포기하고, 본 계약은 당연히 해제된 것으로

한다.

다. 피고 B와 피고 주식회사 C의 공사도급계약 체결

피고 B는 2020. 7. 23. 피고 주식회사 C(이하 '피고 C'이라고만 한다)과 사이에, 피고 C이 피고 B로부터 이 사건 건물의 신축공사를 계약금액 25억 원, 계약기간 2020. 8. 1.(착공연월일)부터 2021. 3. 31.(준공예정연월일)까지로 정하여 도급받는 계약을 체결하였고, 2020. 8. 21. 양산시장으로부터 이 사건 건물의 시공자가 피고 C로 변경된 건축관계자 변경신고필증을 교부받았다.

라. 피고들의 이 사건 건물에 대한 점유 취득

피고들 측 관계자들은 2020. 8. 22. 07:40경부터 이 사건 건물의 펜스에 부착되어 있던 건축허가표지판1), 원고 명의의 유치권경고문 등을 자력으로 제거하였고, 그 후 이 사건 부동산에 관한 점유를 취득하였다.

그 무렵부터 피고 C은 이 사건 건물의 펜스에 새로운 건축허가표지판을 부착하고, 이 사건 건물에 피고 C의 회사명이 기재된 '건설현장 추락재해 예방 기획감독 실시'라는 제목의 현수막을 게시한 후 이 사건 건물에 대한 공사를 진행하였다.

마. 이 사건 건물은 현재 지하 2층, 지상 11층의 업무시설(오피스텔, 다가구주택)로서 조경 등 일부 공사를 제외하면 건물의 내·외부 공사는 완료된 상태이고, 사용승인 신청을 앞두고 있다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제2 내지 9호증, 을 제2 내지 4호증(가지번호 있는 경우 가지번호 포함, 이하 같다)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고

원고는 이 사건 건물의 신축공사를 수행하던 중 유치권 행사를 위하여 그 당시까지 공사가 완료되었던 부분(지하 제1층, 제2층 및 지상 제1층, 제2층)을 점유하고 있었는데, 피고들이 원고의 점유를 침탈하였는바, 피고들은 원고에게 이 사건 건물 중 지하 제1층, 제2층 및 지상 제1층, 제2층의 점유를 반환할 의무가 있다.

나. 피고들

- 1) 원고는 이 사건 건물에 대하여 그 직원들을 상주시키면서 직접 점유·관리를 하지 않았으므로, 이 사건 건물을 점유하였다고 볼 수 없다.
- 2) 원고는 이 사건 건물에 대하여 공사를 수행한 것이 없어 이 사건 건물에 대한 유치권이 존재하지 않을 뿐 아니라, D이 2020. 8. 20. 원고에 대하여 계약해제를 통보함으로써 원고와 D 사이의 공사도급계약은 해제되었는바, 원고는 이 사건 건물을 점유할 권원이 없으므로 피고들에 대하여 점유회수를 청구할 수 없다.
- 3) 피고 C은 피고 B로부터 공사도급계약에 기해 이 사건 건물의 점유를 적법하게 이전받았고, 설령 피고 B가 이 사건 건물의 점유를 침탈하였다 하더라도 피고 C은 위 점유침탈 사실을 알지 못하였으므로 선의의 특별승계인에 해당한다.
- 4) 원고에게 점유회수청구권이 존재한다고 하더라도 현재 이 사건 건물의 신축공사는 완료된 상태이므로, 원고가 구하는 바와 같은 상태로 점유를 회수하는 것은 현실적으로 불가능하다.

3. 판단

가. 원고의 이 사건 건물 점유 여부에 관한 판단

- 1) 관련 법리 점유란 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, 타인 지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 참조).
- 2) 구체적 판단 앞서 인정한 기초사실에다가 갑 26 내지 30호증의 기재 및 영상, 증인 I의 증언, 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실 내지 사정, 즉 ① 원고는 2020. 1. 1.부터 이 사건 건물의 신축공사를 위한 현장소장으로 I을 파견하였는데, I은 현장소장으로 부임하여 이 사건 건물의 2층 타설공사를 1회 수행하였을 뿐 아니라 공사가 중단된 이후에도 2020. 8. 22.까지 주 2~3회 이 사건 건물을 방문하여 내부 상태를 확인하거나 지하의 배수 작업을 하는 등 주기적인 관리를 하였던 점, ② 이 사건 건물의 경계에는 2020. 8. 22. 당시 펜스가 설치되어 있었는데, 위 펜스에는 "당 현장은 민법 제320조 1항에 의거 유치권 행사를 위하여 점유하고 있으므로, 사전 허락 없이 무단 출입을

금합니다."라는 원고 명의의 유치권 안내 및 경고판이 부착되어 있었던 사실(위 펜스의 중앙에는 시정장치가 설치된 별도의 출입문이 있었고, 해당 시정장치는 원고가 관리하며 외부인의 출입을 통제하고 있었다), ③ 원고는 이 사건 건물의 바로 옆에 컨테이너박스를 설치하여 현장사무실로 사용하기도 하였던 점, ④ 원고는 2020. 8. 19.경 이 사건 건물의 출입문 방면을 촬영할 수 있는 위치에 CCTV를 설치하여 이 사건 건물 및 그 주변을 촬영하는 등 보안을 위한 관리까지 하였던 점 등을 더하여 보면, 2020. 8. 22.경 이 사건 건물은 사회관념상 원고의 사실적 지배에 속하여 원고가 이를 점유하고 있었다고 봄이 타당하다.

나. 피고들의 점유침탈 여부에 관한 판단

1) 관련 법리 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환을 청구할 수 있는데, 여기서 '점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 자신의 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 참조).

2) 구체적 판단 앞서 든 증거, 갑 제23호증의 영상 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 다음의 사실, 즉 ① 원고는 이 사건 건물의 2층 공사를 수행하였으나 해당 시공부분에 대한 기성금을 지급받지 못할 우려가 있어 더 이상의 공사를 중단한 상태로 이 사건 건물을 관리하면서 점유하고 있었던 점, ② 피고들 측 관계자들은 2020. 8. 22. 07:40경부터 이 사건 건물의 펜스에 부착되어 있던 건축허가표지판 및 원고 명의의 유치권경고문, 출입문의 시정장치를 임의로 제거하였고, 그 무렵부터 피고 C이 위 펜스에 새로운 건축허가표지판을 부착하고, 이 사건 건물에 자신의 현수막을 게시한 후 공사를 진행한 점, ③ 피고들이 이 사건 건물에 대한 점유를 취득할 당시 원고에 대하여 양해를 구하거나 사전에 고지한 바도 없는 점, ④ 원고는 2020. 8. 23. 피고들의 점유침탈 사실을 인지한 후 즉시 피고 C에 대하여 공사 현장을 반환하라는 요구를 하였고, 피고 C이 이를 거절하자 경찰에 신고를 하는 등 문제제기를 하였던 점 등에 비추어 보면, 피고들은 위와 같은 일련의 행위를 통하여 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다고 할 것이다.

다. 피고들의 그 밖의 주장에 관한 판단

1) 원고가 이 사건 건물을 점유할 권원이 없다는 주장 관련 피고들은, 피담보채권이 없기 때문에 원고에게는 유치권이 존재하지 않거나 또는 원고와 D 사이의 공사도급계약은 해제되었다고

주장하면서, 원고가 이 사건 건물을 점유할 권원이 없다고 주장한다.

점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되고, 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못하므로 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없는바(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 참조), 앞서 살펴본 바와 같이 원고가 이 사건 건물에 대한 사실상의 지배를 확보하고 상당 기간 이를 유지해 온 이상, 원고의 점유상태는 점유회수청구권에 의하여 보호되어야 하고, 피고들의 주장과 같이 원고에게 유치권이 존재하지 않는다거나 D과의 공사도급계약이 해제되었다는 사정만으로 원고의 이러한 권리 자체를 부정할 수는 없다. 따라서 이와 다른 전제에 선 피고들의 주장은 받아들일 수 없다(참고로, 피고들은 제2회 변론기일에서 F회사 이후에 원고가 2층 골조공사까지는 시공한 것으로 보인다고 스스로 인정한 바 있고, 갑 제11 내지 20, 22, 24, 25호증의 각 기재에 의하면, 원고가 이 사건 건물에 관하여 일부 공사를 진행한 사실, 그 과정에서 비용이 지출된 사실이 각 인정되는바, 유치권의 피담보채권이 존재하지 않는다는 피고들의 주장과는 달리 원고는 2020. 8. 22. 당시 피고 C에 대하여 공사대금채권을 보유하고 있었던 것으로 보인다).

2) 피고 C이 선의의 특별승계인에 해당한다는 주장 관련 피고들은, 피고 C은 피고 B로부터 이 사건 건물의 점유를 적법하게 이전받은 선의의 특별승계인이므로, 민법 제204조 제2항에 따라 피고 C에게는 점유회수청구를 할 수 없다고 주장한다.

그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지 등에 의하여 인정되는 다음의 사정, 즉 ① 피고 B와 피고 C 사이의 공사도급계약은 원고의 점유에 대한 침탈 이전인 2020. 7. 23. 이미 체결되어 있었던 점, ② 2020. 8. 21. 양산시장으로부터 이 사건 건물의 시공자가 피고 C로 변경된 건축관계자 변경신고필증을 교부받은 다음 날인 2020. 8. 22.경 원고의 점유에 대한 침탈이 감행된 점, ③ 2020. 8. 22. 당시 이 사건 건물의 펜스에는 원고가 시공사로 기재된 건축허가표지판 및 원고 명의의 유치권경고문이 부착되어 있었기 때문에 이 사건 건물에 대하여 원고가 유치권을 행사하고 있었음을 누구든 쉽게 알 수 있는 상태였던 점, ④ 원고의 점유가 침탈된 지 불과 하루 만에 이 사건 건물의 펜스에 피고 C이 시공사로 기재된 건축허가표지판이 부착되었고, 이 사건 건물에 피고 C의

회사명이 기재된 현수막을 게시된 상태에서 공사가 진행된 점 등 피고들 사이의 공사도급계약의 체결 시점, 점유침탈 전·후의 정황, 점유침탈 시점부터 피고 C이 점유를 취득한 시점 사이의 시간적 간격 등에 비추어 보면, 피고 B가 이 사건 건물에 관한 점유를 취득한 후 피고 C에게 그 점유를 이전하였다고는 보기 힘들고, 오히려 피고들이 함께 이 사건 건물에 관한 원고의 점유를 침탈하였다고 봄이 타당하다. 결국 피고 C이 피고 B로부터 이 사건 건물에 관한 점유를 별도로 승계하였음을 전제로 한 피고들의 주장은 받아들일 수 없다(설령 피고 C을 피고 B의 특별승계인이라고 보더라도, 앞서 이미 살펴본 피고들 사이의 공사도급계약의 체결 시점, 점유침탈의 경위 및 전·후의 정황, 점유침탈 시점부터 피고 C이 점유를 취득한 시점 사이의 시간적 간격 등에 비추어 보면, 피고 C은 피고 B로부터 점유를 넘겨받을 당시 원고의 점유를 침탈한다는 것을 충분히 알고 있었던 것으로 보이므로, 점유침탈에 대하여 악의였다고 할 것이다).

3) 이 사건 건물에 대한 점유회수가 현실적으로 불가능하다는 주장 관련 피고들은, 원고에게 점유회수청구권이 존재한다고 하더라도 피고 C에 의하여 이 사건 건물의 신축공사가 완료되어 원고가 구하는 바와 같은 상태로 점유를 회수하는 것은 현실적으로 불가능하다고 주장한다. 그러나 앞서 인정한 사실, 앞서 든 증거, 변론 전체의 취지 등에 의하면, 피고들이 원고의 점유를 침탈할 당시 이 사건 건물은 지하 1, 2층 및 지상 1, 2층의 골조공사가 마무리 된 상태였던 것으로 보이는데, 점유침탈 이후 해당 부분이 철거되었다는 등의 사정은 보이지 않는 점, 층별 구분에 따라 원고가 점유하고 있었던 부분의 특징이 가능한 점 등의 사정이 인정되는바, 피고 C에 의해 이 사건 건물의 신축공사가 완료될 단계에 있다는 이유만으로는 원고의 점유회수가 현실적으로 불가능하다고 보기도 힘들다.

라. 소결론

따라서 이 사건 건물을 점유하고 있던 원고는 피고들에 의해 그 점유를 침탈당하였다고 할 것이므로, 피고들은 원고에게 점유침탈 당시 원고가 점유하고 있던 이 사건 건물 중 지하 제1층, 제2층 및 지상 제1층, 제2층을 인도할 의무가 있다.

4. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사정재우

판사조한기

판사박세정

별지

1) 해당 건축허가표지판에는 공사시공자로 원고가 기재되어 있었다.