

전주지방법원 군산지원 2021. 9. 9 선고 2020가단55587 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 와이케이

담당 변호사 이민우, 강경훈, 장정훈

소송복대리인 변호사 장웅주

피 고 1. B

2. C

피고들의 소송대리인 변호사 이세나

피고들 보조참가인 한국토지주택공사

변 론 종 결 2021. 7. 22.

판 결 선 고 2021. 9. 9.

주 문

1. 피고들은 공동으로 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
2. 소송비용 중 보조참가로 인한 부분은 피고들 보조참가인이 부담하고, 나머지 부분은 피고들이 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정되는 사실관계

가. 원고는 2017. 11. 11. D으로부터 D 소유의 별지 목록 기재 부동산(이하 ‘이 사건 아파트’라고 한다)을 임대차보증금은 1억 3,500만 원, 임대차 기간은 2017. 12. 29.부터 2020. 6. 28.까지로 정하여 임차한 다음(이하 ‘이 사건 임대차계약’이라고 한다), 2017. 12. 26. 전입신고를 하고 확정일자를 받아 그 무렵부터 이 사건 아파트에 거주하였다.

나. 주식회사 E(이하 ‘임대인 회사’라고 한다)은 2020. 5. 13. D으로부터 이 사건 아파트를 매수하고, 같은 달 14일 소유권이전등기를 마쳤다. 원고는 2020. 7. 2. 이 사건 임대차계약상 임대인의 지위를 승계한 임대인 회사와 사이에 이 사건 임대차계약을 종료하기로 하면서 2020. 8. 14.까지 임대인 회사에 이 사건 아파트를 인도하고 그와 동시에 임대인 회사로부터 위 임대차보증금 1억 3,500만 원과 기타 비용 등을 반환받기로 약정하였고, 임대인 회사의 대표이사 F는 원고에 대하여 임대인 회사의 위 임대차보증금반환채무 등을 연대보증하였다.

다. 한편 주거 취약계층의 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 국민주택기금으로 피고들 보조참가인(이하 ‘참가인’이라고만 한다)은 2020. 7. 15. 임대인 회사와 사이에 이 사건 아파트를 전세보증금은 1억 1,500만 원, 계약 기간은 2020. 8. 6.부터 2022. 8. 5.까지로 정하여 임차하는 내용의 전세계약을 체결한 다음, 같은 날 피고 B와 사이에 이 사건 아파트를 입주자부담금은 1,210만 원, 월 차임은 111,470원으로 정하여 전차하는 내용의 전세임대주택 임대차계약을 체결하였다. 피고 C은 피고 B의 남편이다.

라. 원고는 공인중개사 사무실을 통하여 임대인 회사가 피고들의 입주예정일인 2020. 8. 6. 참가인과 피고 B로부터 지급받은 전세보증금 1억 1,500만 원을 원고에게 지급하면 그와 동시에 피고들에게 이

사건 아파트를 인도하여주기로 하였다.

마. 피고들은 입주예정일인 2020. 8. 6. 오전부터 원고의 동의하에 이 사건 아파트로 이사를 시작하였다. 그러나 임대인 회사의 대표이사 F는 같은 날 11:30경 참가인과 피고 B로부터 위 전세보증금 1억 1,500만 원을 지급받았음에도 불구하고, 이런저런 핑계로 원고에게 임대차보증금을 반환하지 않다가 같은 날 오후에 갑자기 계좌 압류 등으로 임대차보증금을 반환할 수 없다는 통보를 하였다.

바. 이에 원고는 피고들에게 일단 옮겨놓은 피고들의 이삿짐은 이 사건 아파트에 그대로 보관하되 최대한 이른 시일 내에 위 이삿짐을 빼달라고 요구하였다. 그리고 원고는 이 사건 아파트의 현관문을 잠근 다음 출근을 위해 사무실이 있는 서울로 상경하였고, 피고들도 일단 이 사건 아파트에 위 이삿짐을 포장된 상태로 둔 채 인근 친척 집에서 하룻밤을 보냈다.

사. 그런데 피고들은 2020. 8. 6. 이 사건 아파트로 전입신고를 하고, 다음 날인 2020. 8. 7. 14:30경 열쇠수리공을 불러 이 사건 아파트 현관문에 설치된 원고 소유의 잠금장치 등을 무단으로 교체한 다음, 이 사건 아파트에 들어가 그때부터 이 사건 아파트에 거주하였다.

[인정 근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 5, 8, 10 내지 12호증(가지번호 포함, 이하 같다), 을가 제1, 2, 4호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 판단

가. 당사자들의 주장 요지

1) 원고

임대인 회사로부터 임대차보증금을 반환받지 못한 원고는 이 사건 아파트의 현관문 열쇠를 보관하는 등의 방법으로 이 사건 아파트를 사실상 계속 지배하고 있었다. 피고들이 2020. 8. 7. 원고의 허락 없이 이 사건 아파트의 현관문 잠금장치를 교체하고 이 사건 아파트에 들어간 것은 이 사건 아파트에 관한 원고의 위와 같은 점유를 침탈한 것이므로, 피고들은 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

2) 피고들

피고들이 이 사건 아파트로 이사할 당시 원고는 이 사건 아파트에 거주하고 있지 않았으므로 이 사건 아파트를 점유하고 있었다고 볼 수 없다. 또한 원고는 피고들이 이 사건 아파트로 이삿짐을 옮기는 것을 허락하였다. 따라서 피고들은 원고로부터 이 사건 아파트를 적법하게 인도받아 전입신고를 하고 거주한 것일 뿐 원고의 점유를 침탈한 것이 아니다.

3) 참가인

원고는 2020. 8. 2. 피고들이 이 사건 아파트에 도배공사를 할 수 있도록 공인중개사에게 이 사건 아파트의 현관문 열쇠를 맡겼고, 당시 이 사건 아파트에는 원고의 물건이 전혀 없었으므로, 그 무렵 원고는 이 사건 아파트에 대한 점유를 상실하였다.

나. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항). 이러한 점유 회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다. 여기서 ‘점유’란 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하고(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결 등 참조), ‘점유자가 점유의 침탈을 당한 때’라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조). 한편 임대주택을 인도하는 경우에는 임대인이 임차인에게 현관이나 대문의 열쇠를 넘겨주었는지, 자동문 비밀번호를 알려주었는지, 이사를 할 수 있는지 등도 고려하여야 한다(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결 등 참조).

2) 위와 같은 법리에 비추어 살펴본다. 앞서 본 사실관계와 위 각 증거로부터 알 수 있는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 피고들이 2020. 8. 7. 원고의 허락 없이 이 사건 아파트의 현관문 잠금장치 등을 교체하여 이 사건 아파트에 들어간 것은 이 사건 아파트에 관한 원고의 점유를 침탈한 것이라고 보는 것이 타당하다.

가) 임차인인 원고는 주택임대차계약의 통례에 따라 임대인 회사로부터 임대차보증금을 반환받음과 동시에 이 사건 아파트를 인도하기로 약정하였으나, 임대인 회사로부터 위 임대차보증금을 전혀 반환받지 못하였다. 이에 원고는 피고들의 입주예정일인 2020. 8. 6. 당시 임대인 회사의 대표이사 F로부터 임대차보증금을 반환하지 못한다는 연락을 받자마자 피고들에게 곧바로 이사를 중단할 것을 요구한 것으로 보인다.

나) 원고가 2020. 8. 6. 당시 임대인 회사로부터 임대차보증금을 반환받기 전에 피고들의 이사를 허락하고 옮겨놓은 피고들의 이삿짐을 이 사건 아파트에 그대로 보관하게 한 것은, 이른 아침부터 많은 양의 이삿짐을 옮겨야 했고 옮겨놓은 이삿짐을 당장 다른 곳으로 이전하기가 마땅치 않은 피고들의 사정을 고려하여 일시적인 편의를 제공한 것일 뿐이고, 그와 같은 사정만으로 원고가 피고들에게 이 사건 아파트에 관한 사실상의 지배를 완전히 이전한 것이라고 보기는 어렵다.

다) 원고는 피고들이 이 사건 아파트에 입주할 당시 임대인 회사는 물론이고 피고들에게도 이 사건 아파트 현관문 잠금장치의 열쇠를 전달하거나 자동문의 비밀번호를 알려주지 않았던 것으로 보인다. 따라서 원고가 단지 그 무렵 이 사건 아파트에 실제 거주하지 않았다는 사정만으로 이 사건 아파트에 관한 사실상의 지배를 상실하였다고 보기는 어렵다.

라) 피고들은 2020. 8. 6. 이사 당일 이 사건 아파트에 이삿짐을 옮겨놓고도 원고가 최대한 이른 시일 내에 위 이삿짐을 빼달라는 요구와 함께 이 사건 아파트의 현관문을 시정하는 바람에 인근 친척 집에서 하룻밤을 보냈고, 다음 날 원고의 허락 없이 무단으로 현관문 잠금장치를 손괴하여 이 사건 아파트에 들어갔다.

마) 원고가 2020. 8. 2. 이 사건 아파트에 도배공사를 할 수 있도록 공인중개사에게 이 사건 아파트의 현관문 열쇠를 맡긴 것은 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2020. 8. 7. 이전의 상황에 불과하고, 설령 원고가 위와 같은 사유로 공인중개사에게 이 사건 현관문 열쇠를 맡겼다 하더라도 그 역시 입주 전에 도배공사를 마칠 수 있도록 피고들의 편의를 봐준 것일 뿐이어서 그와 같은 사정만으로 원고가 이 사건 아파트의 점유를 포기하거나 상실하였다고 보기도 어렵다.

3) 따라서 이 사건 아파트에 관한 원고의 점유를 침탈한 피고들은 민법 제204조 제1항, 제205조 제1항에 따라 공동하여 원고에게 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 피고들에 대한 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 모두 인용하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사 이강호

목 록

[1동의 건물의 표시]

익산시 G에 있는 H아파트 I동 [도로명주소] 익산시 J

철근콘크리트 벽식구조 평스라브지붕 15층 공동주택(아파트)

지하 1층 대피소 538.72㎡

1 내지 15층 각 566.08㎡

부속 건축물

시멘트벽돌조 단층 경비실 및 공중변소 45㎡

시멘트벽돌조 단층 경비실 및 공중변소 39㎡

철근콘크리트조 지하 1층 펌프실, 수전실 288.0㎡

조적조 단층 노인정, 관리소 공중변소 147.6㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

익산시 G 대 34010.1㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제3층 K호 철근콘크리트 벽식구조 59.92㎡

[대지권의 표시]

소유권 대지권 34010100분의 36874 끝.

