

청주지방법원 충주지원 2022. 4. 6 선고 2021가단21961 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원 고 1. 주식회사 A

2. 주식회사 B

3. 주식회사 C

원고들 소송대리인 법무법인 백두

담당변호사 김유신

피 고 D 주식회사

소송대리인 변호사 이정웅

변 론 종 결 2022. 3. 16.

판 결 선 고 2022. 4. 6.

주 문

1. 피고는 원고 주식회사 A, 주식회사 C에게 별지 목록 기재 제5항 부동산 중 별지 도면표시 ①, ②, ③, ㉠, ④, ⑮, ⑥, ㉡, ⑦, ⑧, ㉢, ⑨, ⑩, ⑪, ⑫, ⑬, ⑭, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 625.8㎡를 인도하라.
2. 원고 주식회사 B의 주위적, 예비적 청구를 모두 기각한다.
3. 소송비용 중 원고 주식회사 A, 주식회사 C와 피고 사이에 생긴 부분은 피고가, 원고 주식회사 B와 피고 사이에 생긴 부분은 원고 주식회사 B가 각 부담한다.

4. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주위적으로,

피고는, 원고 주식회사 A, 주식회사 C에게 별지 목록 기재 제5항 부동산 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ㉠, ④, ⑤, ⑥, ㉡, ⑦, ⑧, ㉢, ⑨, ⑩, ⑪, ⑫, ⑬, ⑭, ⑮의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 568.6㎡를, 원고들에게 별지 목록 기재 제5항 부동산 중 별지 도면 표시 ④, ⑤, ⑥, ⑬, ⑭의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 43.7㎡, 같은 도면 표시 ⑨, ⑩, ⑬, ⑭, ⑮의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 13.5㎡를 각 인도하라.

예비적으로,

피고는 직접 또는 제3자를 통하여 별지 목록 기재 각 부동산에 출입하여서는 아니되고, 원고들이 위 각 부동산을 점유하는 것을 방해하여서는 아니된다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고들의 별지 목록 기재 각 건물(이하 ‘이 사건 건물’이라 한다)에 관한 점유(1) 원고 주식회사 A(이하 ‘원고 A’이라 한다)은 이 사건 건물을 신축하고 청주지방법원 음성등기소 2016. 7. 7. 접수 제24551호로 소유권보존등기를 마쳤다.

(2) 주식회사 E는 이 사건 건물 완공 무렵 원고 A과 사이에 이 사건 건물 중 F호를 제외한 부분(이하 ‘이 사건 사용대차 부분’이라 한다)에 관하여 사용대차계약을 체결하고, 이 사건 차용대차 부분에 관한 점유를 시작하였다.

(3) 원고 주식회사 B(이하 ‘원고 B’라 한다)는 2019. 1.경 주식회사 E와 원고 A 사이의 사용대차계약에 관한 권리 · 의무를 승계하여 2019. 2. 1.부터 이 사건 사용대차 부분에 관한 점유를

시작하였다.

(4) 원고 주식회사 C(이하 ‘원고 C’라 한다)는 원고 A으로부터 이 사건 건물을 포함한 G의 전기·소방·통신시설 설치 공사 등을 도급받고 공사를 완료하였으나, 원고 A으로부터 공사대금의 일부를 지급받지 못하게 되자 원고 A, B의 동의하에 2020. 5. 초경부터 이 사건 건물을 원고 A, B와 공동점유¹⁾ 하며 이 사건 건물에 대한 유치권을 행사하였다.

나. 이 사건 건물에 관한 소유권 변동

(1) 원고 A은 주식회사 E가 사업비조달을 위해 H조합, I조합, J조합, K조합, L조합, M조합으로부터 120억 원을 대출을 받음에 있어, 그 담보를 위하여 2018. 1. 11. N 주식회사와 사이에 이 사건 건물에 관하여 위 대출채권자를 1순위 우선수익자로 하는 부동산담보신탁계약을 체결하였다.

(2) N 주식회사는 위 부동산담보신탁계약에 기해 이 사건 건물에 관하여 청주지방법원 음성등기소 2018. 2. 6. 접수 제3642호로 소유권이전등기를 마쳤다.

(3) 이후 원고 A이 위 대출금을 변제하지 못하자 N 주식회사는 2019. 12. 2. 이 사건 건물에 관한 공매절차를 개시하였고, 피고가 2020. 3. 13. 위 공매절차에서 이 사건 건물을 매수하여 청주지방법원 음성등기소 2020. 5. 11. 접수 제11814호로 이 사건 건물에 관한 소유권이전등기를 마쳤다.

(4) 한편, 피고는 2020. 5. 11. O 주식회사와 사이에 이 사건 건물에 관한 신탁계약을 체결하였고, O 주식회사는 위 신탁계약에 기해 이 사건 건물에 관하여 청주지방법원 음성등기소 2020. 5. 11. 접수 제11816호로 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1호증 내지 제9호증(가지번호 있는 것은 가지번호를 포함한다)의 각 기재, 이 법원의 현장검증 결과, 변론 전체의 취지

2. 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

(1) 원고들의 주장

원고들은, 이 사건 건물 F호 중 별지 도면 표시 ①, ②, ③, ㉔, ④, ⑤, ⑥, ㉓, ⑦, ⑧, ㉑, ⑨, ⑰, ⑱, ⑩, ⑪, ⑫, ⑬, ⑭, ①의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 568.6㎡(이하 ‘이 사건 강당 및 복도’라 한다)는 원고 A, C가, 같은 도면 표시 ④, ⑤, ⑥, ⑮, ④의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 43.7㎡(이하 ‘이 사건 화장실’이라 한다) 및 같은 도면 표시 ⑨, ⑩, ⑱, ⑰, ⑨의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 13.5㎡(이하 ‘이 사건 계단’이라 한다)는 원고들이 각 공동점유하고 있었는데, 피고가 원고들의 위 점유 부분에 대한 점유를 침탈하였으므로 피고는 원고들에게 위 점유 부분을 반환할 의무가 있다고 주장한다.

(2) 피고의 주장

피고는, 피고가 공매절차에서 이 사건 건물을 적법하게 매수하여 소유권이전등기를 마치고 평온공연하게 점유를 개시하였는바, 원고들의 이 사건 강당 및 복도, 화장실, 계단에 대한 점유권원이 없을 뿐만 아니라 원고 C는 2021. 1.경 스스로 퇴거하여 점유를 상실하였으며, 이 사건 강당 및 복도 중 일부는 피고가 점유하고 있지 않으므로, 원고들의 청구에 응할 수 없다고 주장한다.

나. 판단

(1) 관련 법리

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 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. 그리고 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조).

(2) 구체적 판단

(가) 위 기초사실에서 본 바와 같이, 원고 A은 이 사건 건물을 원시취득한 이래 이 사건 건물 F호를

점유하여 왔으며, 이후 원고 C의 유치권 행사를 위해 2020. 5. 초경부터 원고 A, C가 이 사건 건물 F호를 공동점유하여 왔으므로, 특별한 사정이 없는 한 원고 A, C는 이 사건 건물 F호에 대하여 점유권을 갖는다.

한편, 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제10호증, 제13호증의 각 기재, 이 법원의 현장검증 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 원고 A, C가 공동점유하고 있던 이 사건 강당 및 복도, 화장실, 계단을 피고가 배타적으로 점유함으로써 위 원고들의 점유를 침탈한 것으로 봄이 타당하므로, 피고는 원고 A, C에게 이 사건 강당 및 복도, 화장실, 계단을 인도할 의무가 있다.

피고는 현재 이 사건 건물 F호 중 별지 도면 표시 ㉔, ㉓, ㉒, ㉑, ㉐, ㉏, ㉍, ㉌, ㉋, ㉊, ㉉, ㉈, ㉇, ㉆, ㉅, ㉄, ㉃, ㉂, ㉁, ㉀, ㉀의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분(이하 '이 사건 복도'라 한다)을 피고의 사무실 등으로 사용하며 배타적으로 점유·관리하고 있고, 이 사건 화장실은 입구에 방해물을 설치하는 방법으로, 이 사건 계단은 1층에서 올라오는 부분에 출입문을 설치하여 타인의 출입을 통제하는 방법으로 점유·관리하고 있다.

이 사건 건물 F호 중 별지 도면 표시 ㉑, ㉒, ㉓, ㉔, ㉕, ㉖, ㉗, ㉘, ㉙의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분(이하 '이 사건 강당'이라 한다)의 경우 출입문이 2개 존재하며 그 중 하나에는 자물쇠가 채워져 있고 다른 하나는 출입이 가능한 상태인데, 위 사용가능한 출입문은 이 사건 복도에 접해있고, 앞서 살핀 바와 같이 피고가 이 사건 복도 및 계단을 배타적으로 점유관리하고 있으므로, 피고가 이 사건 강당을 현실적물리적으로 관리하지 않고 있다고 하더라도 피고의 지배하에 있는 것으로 봄이 사회통념에 부합한다.

이 사건 건물 F호 중 별지 도면 표시 ㉚, ㉛, ㉜, ㉝, ㉞, ㉟, ㊱, ㊲, ㊳의 각 점을 순차로 연결한 선내 부분 또한 피고가 점유 사실을 다투나, 피고가 현실적물리적으로 관리하지 않고 있다고 하더라도 유일한 출입문이 피고가 배타적으로 점유하고 있는 이 사건 복도에 접하고 있어 피고의 의사에 따라 타인의 접근 가능 여부가 결정되므로, 이 부분 역시 피고의 지배하에 있는 것으로 봄이 타당하다.

피고가 원고 A, C의 점유를 배제한 시점이 언제인지 명확하지는 않으나 원고 A, C의 점유에서 피고의 점유로 이전하는 과정에서 제3자의 점유가 개입되었다거나 위 원고들이 점유를 상실하였다고

볼 만한 정황이 없고, 오히려 위 원고들이 피고의 점유침탈을 주장하며 2021. 4. 21. 이 사건 소에 이르렀는바 적어도 이 사건 소제기 무렵에는 피고가 이 사건 강당 및 복도, 화장실, 계단을 배타적으로 지배점유한 것으로 봄이 타당하다.

한편, 피고는 2021. 1.경 원고 C가 스스로 퇴거하였다고 주장하나 이를 뒷받침하는 증거나 정황은 없고, 오히려 이 사건 건물의 수탁자인 O 주식회사가 2020. 10.경 원고 C를 상대로 이 사건 건물에 관한 인도소송을 제기하였고 위 소송에서 원고 C의 퇴거를 전제로 한 청구취지 변경 등은 이루어지지 않은 것으로 보이며, 원고 C는 원고 A에 대한 공사대금채권의 담보를 위한 유치권 주장을 위해 이 사건 건물을 점유하기 시작한 것인데 이와 같이 경제적 이해관계가 명확함에도 특별한 사정없이 점유를 해제하였다는 것은 경험칙에 비추어 볼 때 납득하기 어렵고, 위에서 본 바와 같이 피고의 배타적 지배가 시작되기 전에 제3자의 점유가 개입되었던 것으로 보이지도 않으므로, 피고가 이 사건 강당 및 복도, 화장실, 계단에 대한 배타적 지배를 시작할 무렵까지 원고 C도 원고 A와 함께 공동점유를 하였던 것으로 추정함이 타당하다.

점유회수청구권은 점유자가 그 의사에 반하여 물건에 대한 사실상의 지배상태를 상실하면 성립하고 점유를 정당화할 권원이 있음을 요하지 아니하며, 점유회수의 청구에 대하여 점유침탈자가 점유물에 대한 본권이 있다는 주장으로 점유회수를 배척할 수 없음은 민법 제208조의 규정 취지에 비추어 명백하다.

(나) 원고 B의 경우 이 사건 사용대차 부분 외에 이 사건 화장실 및 계단 부분에 대해서도 점유를 개시하였다는 점을 인정할 증거가 없으므로, 원고 B를 이 사건 화장실 및 계단의 공동점유자로 볼 수 없다. 따라서 원고 B의 주위적 청구는 이유 없다.

한편, 원고 B는 피고의 점유방해를 이유로 하여 피고의 이 사건 건물에 관한 점유방해금지를 예비적으로 구하나, 원고 B가 이 사건 사용대차 부분을 현재 점유하고 있는 사실은 이 법원의 현장검증 결과에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되고, 갑 제11호증, 제13호증의 각 기재만으로 피고가 원고 B의 이 사건 사용대차 부분에 관한 점유를 방해하고 있다는 사실을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없으며, 원고 B를 이 사건 건물 F호의 점유자로 볼 수 없음은 앞서 살핀바와 같으므로, 원고 B의 예비적 청구도 이유 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고 A, C의 주위적 청구는 이유 있으므로 이를 인용하고, 원고 B의 주위적 청구 및 예비적 청구는 이유 없으므로 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

판사 안민영

1) 이 사건 건물 F호 중 별지 도면 표시 ①, ②, ㉠, ⑪, ⑫, ⑬, ⑭, ①의 각 점을 연결한 선내 부분의 경우에는 원고 C가 단독으로 점유해온 것으로 볼 여지가 있으나, 원고 C가 이 사건 건물에 대한 점유를 개시하게 된 경위 등에 비추어 보면 원고 C의 점유가 원고 A의 위 부분에 관한 점유를 완전히

배제하는 것은 아닌 것으로 판단되어 이 부분도 공동점유로 사실인정한다.