

대전지방법원 천안지원 2015. 7. 22 선고 2014가단18663 판결 [점유회수]

재판경과

대전지방법원 2015. 12. 9 선고 2015나8481 판결

대전지방법원 천안지원 2015. 7. 22 선고 2014가단18663 판결

전문

원고A

피고1. B

2. C

변론종결 2015. 7. 8.

판결 선고 2015. 7. 22.

주문

1. 피고들은 원고에게 별지 목록 제3항 기재 건물을 인도하라.
2. 원고의 피고들에 대한 각 나머지 청구를 기각한다.
3. 소송비용 중 1/2은 원고가, 나머지는 피고들이 각 부담한다.
4. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

피고들은 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주장

원고는 2014. 8. 6.경부터 별지 목록 기재 각 부동산(이하 별지 목록 기재 각 부동산을 '이 사건 각 부동산'이라 하고, 별지 목록 제1항, 제2항 기재 각 토지를 '이 사건 각 토지', 별지 목록 제3항 기재 건물을 '이 사건 건물'이라 한다)을 점유하면서 유치권을 행사하고 있었는데, 피고 B의 사주를 받은 피고 C가 2014. 9. 26.경 이 사건 각 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈한 후 현재까지 점유하고 있으므로, 민법 제204조에 따라 위 침탈된 점유회수를 구한다.

나. 법리

민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 원고가 목적물을 점유하였다가 피고에 의하여 이를 침탈당하였다는 사실을 주장·증명하면 충분하고, 그 목적물에 대한 점유가 본권을 근거로 한 것이라는 점은 주장·증명할 필요가 없다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 참조).

다. 쟁점

따라서 이 사건의 쟁점은 ① 원고가 침탈을 당하였다고 주장하는 2014. 9. 26.경 당시 원고가 이 사건 각 부동산을 점유하고 있었는지, ② 피고들이 2014. 9. 26.경 이 사건 각 부동산 점유를 침탈하고 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있는 지이다.

라. 판단

1) 원고의 점유 여부 점유는 물건이 사회 통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 판단되는 객관적 관계에 있는 것을 말한다. 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여서는 반드시 물건을 물리적, 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적, 공간적 관계와 본권관계,

타인지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 참조).

갑 제2 내지 7호증, 을나 제5호증의 20의 각 기재, 증인 D의 일부 증언에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2014. 8. 6.경 D와, D가 이 사건 건물의 소유자인 피고 B에게 가지고 있다고 주장하는 이 사건 건물 신축 공사대금채권과 이를 피담보채권으로 하는 유치권을 양수한다는 취지의 계약을 체결한 사실, 원고는 그 무렵 D로부터 이 사건 건물의 출입열쇠를 받은 사실, 원고는 2014. 8. 7. (주)에이디티캡스와 이 사건 건물에 관한 경비용역계약을 체결한 사실, (주)에이디티캡스는 원고와의 경비용역계약에 따라 그 무렵 이 사건 건물 중 10곳에 외부인의 침입을 감지할 수 있는 경비세트를 설치하고 이 사건 건물에 관한 경비용역을 수행한 사실, (주)에이디티캡스는 2014. 9. 26. 이 사건 건물에 관한 침입 신호를 감지한 후 대원을 출동시키고, 원고에게 이를 통지한 사실, 원고는 2014. 9. 26.부터 다음 날까지 4차례에 걸쳐 이 사건 건물에 누군가가 침입하였다는 경찰신고를 한 사실, 원고는 이 사건 건물 인근인 천안시 서북구 E에 거주하면서 이 사건 건물과 관련된 동태를 수시로 확인하기도 한 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 알 수 있는 원고 이외 다른 사람의 이 사건 건물 출입 가능성, 원고의 이 사건 건물 관리상태, 이 사건 건물과 원고와의 공간적 관계 등을 고려하면, 원고는 2014. 9. 26.경 당시 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 보아야 한다.

한편 원고가 2014. 9. 26.경 이 사건 건물뿐 아니라 이 사건 각 토지까지 점유하고 있었는지에 관하여 보건대, 원고가 제출한 갑 제1 내지 16호증의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 1) 2) 피고들의 점유 침탈 및 현재 점유 여부 갑 제2 내지 7호증, 을나 제5호증(가지번호 포함)의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고·D·피고들은 2014년 8월 이전부터 이 사건 건물과 관련하여 공사대금채권과 유치권 행사, 점유를 나타내는 플래카드 훼손 문제 등으로 서로 대립하는 관계였던 사실, D는 2014. 8. 6.경 피고 B에게 위와 같이 이 사건 건물에 관한 공사대금채권과 유치권을 원고에게 양도하였다는 사실을 통지한 사실, 이 사건 건물의 소유자인 피고 B는 2014. 9. 25. 피고 C에게 이 사건 건물을 임대한 사실, 피고 C는 2014. 9. 26. 이 사건 건물 출입문 앞에서 열쇠업자로 하여금 열쇠뭉치를 교체하도록 한 후 이 사건 건물에 들어가 현재까지 이

사건 건물에서 거주하고 있는 사실을 각 인정할 수 있다.

위 인정 사실에 의하면, 피고들은 이 사건 건물이 원고의 점유 아래 있다는 사실을 잘 알면서 원고·D·피고들 사이에 존재하는 이 사건 건물 공사대금과 유치권 등에 관한 분쟁에서 유리한 위치를 점하기 위하여 위와 같은 방법으로 이 사건 건물에 관한 점유를 취득하였다고 판단된다. 이는 피고들이 법원의 명령이나 강제집행을 통해서가 아닌 스스로의 힘으로 원고의 의사에 반하여 점유를 취득하였다는 점에서 '이 사건 건물에 관한 원고의 점유를 침탈하였다'고 평가할 수 있다. 피고들은 이 사건 변론종결일 현재 이 사건 건물에 관하여 피고 B은 임대인으로서 간접점유 중이고, 피고 C는 임차인으로서 직접점유 중이다.

마. 소결

그렇다면, 피고들은 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다. 반면 원고가 이 사건 각 토지를 점유하고 있었음을 이유로 한 이 사건 각 토지에 관한 점유회수 청구 부분은 이유 없다.

2. 피고들의 주장에 관한 판단

가. 원고의 유치권 부존재 주장

피고들은 원고가 이 사건 건물에 관하여 적법한 유치권을 보유하고 있지 않으므로 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 없다는 취지로 주장한다.

점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 민법 제204조 제1항에 따라 그 물건의 반환을 청구할 수 있고, 이러한 점유회수의 청구에서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 청구자가 그 물건을 점유하고 있었는지 아닌지만을 살피면 되고, 청구자가 점유의 근거라고 주장하는 유치권 등의 권리를 실제 보유하고 있었는지는 점유회수청구의 옳고 그름을 판단하는데 영향을 미치지 않는다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조).

이 사건에 관하여 살피건대, 원고가 2014. 9. 26. 당시 이 사건 건물을 점유하고 있었음은 앞서 인정한 바와 같으므로, 설령 피고들이 주장하는 바와 같이 원고가 이 사건 건물에 대한 적법한 유치권을 보유하고 있지 못하였다고 하더라도 이는 이 사건 점유회수 청구의 당부에 영향을 미치지 않는다.

따라서 피고들의 위 주장은 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

나. 피고 C의 점유 주장과 주택 임대차보호법에 따른 보호 주장

피고 C는 이 사건 변론종결일 현재 피고 C가 이 사건 건물을 점유하고 있는 반면 원고는 이 사건 건물을 점유하고 있지 않으므로, 이 사건 청구에 응할 수 없다고 주장한다. 그러나 피고 C 주장 사실은 이 사건 점유회수 청구에 관한 유효한 항변 사유가 되지 못한다.

또한 피고 C는 자신이 주택 임대차보호법의 적용을 받는 임차인이므로, 이 사건 건물을 점유할 권리가 있다는 취지로 주장한다. 주택 임대차보호법상 대항력의 내용은 '임차주택의 양수인 등은 임대인의 지위를 승계하므로 임차인은 새로운 양수인 등에게 종전 임대차의 권리를 주장할 수 있다'는 것이므로, 임차인은 종전 점유를 회복하려는 다른 사람의 청구에 대하여 대항력을 내세워 거절할 수는 없다.

따라서 피고 C의 위 각 주장은 모두 이유 없다.

3. 결론

원고의 피고들에 대한 청구는 위 인정 범위 내에서 이유 있어 인용하고, 각 나머지 청구는 이유 없어 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

판사송영복

별지

1) 사회 통념상 건물은 그 부지를 떠나서는 존재할 수 없으므로 건물의 부지가 된 토지는 건물의 소유자가 점유한다(대법원 2009. 9. 10. 선고 2009다28462 판결 참조), 원고가 제출한 갑 제1 내지 16호증의 각 기재만으로는 원고가 2014. 9. 26.경 이 사건 건물을 소유(이 사건 각 토지 중 이 사건 건물 부지 부분 점유)하였다거나 이 사건 각 토지 중 이 사건 건물 부지 이외 부분 토지를 점유하였다는 점을 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 증거가 없다.