

서울고등법원 2024. 10. 23 선고 2024나2011137 판결 [점유회수청구]

재판경과

서울고등법원 2024. 10. 23 선고 2024나2011137 판결

의정부지방법원 남양주지원 2024. 2. 1 선고 2022가합50636 판결

전문

원고, 항소인 주식회사 A

소송대리인 변호사 이준연

피고, 피항소인 주식회사 B

피고보조참가인 1. 주식회사 C1) 2. D 주식회사

변론 종결 2024. 8. 21.

판결 선고 2024. 10. 23.

제1심판결의정부지방법원 남양주지원 2024. 2. 1. 선고 2022가합50636 판결

주문

- 원고의 항소를 기각한다.
- 항소비용은 원고가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심판결을 취소한다. 피고는 원고에게 별지 기재 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 명도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 건물공사업 등을 목적으로 하는 회사로서 2010. 4.경 주식회사 E로부터 이 사건 건물의 신축공사를 도급받았고, 2014. 10.경 위 공사를 마쳤다.

나. 주식회사 E는 2016. 9.경 파산선고를 받았고(의정부지방법원 2014하합521), 원고와 채무자 주식회사 E의 파산관재인 사이의 채권조사확정재판에 대한 이의의 소에서 원고의 위 공사대금 채권을 5,404,324,000원으로 확정한다는 내용의 2019. 3. 19.자 화해권고결정이 2019. 4.경 확정되었다(의정부지방법원 2018가합57940).

다. 피고는 경비업 및 부동산개발업 등을 목적으로 하는 회사로서 2021. 9. 19.부터 현재까지 이 사건 건물을 점유하고 있고, 2022. 1. 20. 위 건물에 관하여 2021. 11. 1. 매각을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 6, 16호증, 갑 제17호증의 1, 2, 3, 갑 제18호증, 갑 제33호증의 2, 갑 제35호증, 을 제16호증의 각 기재 또는 영상, 변론 전체의 취지

2. 원고의 주장

원고는 이 사건 건물에 관한 유치권을 행사하기 위하여 2014. 10.경부터 H, G, Q 3인의 점유보조자를 통하여 위 건물을 직접점유하거나 위 3인을 통하여 이를 간접점유하고 있었는데, 2021. 9. 19. 피고의 지시를 받은 I 주식회사의 직원들에 의하여 점유를 침탈당했고, 피고는 2021. 9. 19.부터 현재까지 위 건물을 점유하고 있다. 따라서 피고는 민법 제204조 제1항에 의하여 원고에게 위 건물을 반환해야 한다.

3. 판단

가. 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있고 이러한 점유회수의 청구에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(민법 제204조 제1항). 여기서 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, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2021. 2. 4. 선고 2019다202795, 202801 판결).

나. 위 법리에 비추어 원고가 이 사건 건물의 점유를 침탈당했다고 주장하는 '2021. 9. 19. 당시'에 위 건물을 점유하고 있었는지를 살펴본다.

1) 우선 2021. 9. 19. 당시에 원고가 이 사건 건물을 점유하여 유치권을 행사하고 있다는 점을 인식할 만한 표상이 있었는지를 살펴본다.

가) 원고는 2021. 9. 19. 직전에 이 사건 건물에 관하여 유치권을 행사한다는 취지의 현수막을 게시했다고 주장하면서, 이에 부합하는 듯한 증거로 갑 제44호증의 1을 제출했다. 그러나 갑 제44호증의 1의 영상의 현수막에는 "채권자 (주)A이 가처분결정(남양주지원 2022카단20369)을 받았으며, 채무자 B는 .. 채권자에게 원상태로 점유를 이전할 것을 촉구합니다."라고 적혀 있고, 의정부지방법원 남양주지원이 위 가처분 사건에서 가처분결정을 한 날이 2022. 4. 21.인 사실은 이 법원에 현저하므로, 위 현수막이 위 가처분결정일 전인 2021. 9. 19. 직전에 게시되었다고 볼 수 없다.

오히려 2021. 9. 19.의 약 1, 2개월 전인 2021. 7.경 및 2021. 8.경에 이 사건 건물 외벽이나 부지를 둘러싼 펜스 등을 촬영한 사진들인 을 제10호증의 11, 을 제11호증의 11, 을 제12호증의 11, 을 제1호증의 1, 2, 3의 각 영상에는 주식회사 J나 O 주식회사의 유치권 행사를 드러내는 현수막 또는 페인트로 칠한 글씨가 나타나 있을 뿐이다.

게다가 점유는 유치권의 성립요건이자 존속요건인데(대법원 2013. 10. 24. 선고 2011다44788 판결 참조), 갑 제44호증의 1의 현수막의 내용은 원고가 이 사건 건물을 점유하여 유치권을 행사하고 있다는 것이 아니라 그 점유를 상실했음을 전제로 회수를 촉구한다는 것이다.

나) 원고는 2021. 9. 19. 당시에 이 사건 건물에 관한 유치권을 행사하고 있다는 취지의 현수막을 게시하고 있었다고 주장하면서, 이에 부합하는 듯한 증거로 갑 제44호증의 2를 제출했다. 그러나 갑 제44호증의 2의 영상에 드러난 원고 외 1인 공동명의로의 현수막에는 "불법용역을 동원하여 유치권을 침탈한 매수자"라고 적혀 있는데, 피고가 이 사건 건물을 매수한 날이 2021. 11. 1.임은 앞서 본 바와 같으므로, 위 현수막이 2021. 9. 19. 당시에 게시되어 있었다고 볼 수 없다.

게다가 갑 제44호증의 2의 현수막은 갑 제27호증의 현수막과 동일한 것으로 보이는데, 원고는 제1심에서 갑 제27호증의 현수막을 게시한 날이 2022. 2. 15.이라고 진술했다2).

다) 원고는 이 사건 건물에 관한 유치권 행사의 증거로 갑 제45호증도 제출했으나, 그 기재만으로는 원고의 점유 여부나 기간, 구체적인 점유 모습 등을 알 수 없다.

라) 결국 원고가 제출한 증거들만으로는 2021. 9. 19. 당시에 원고가 이 사건 건물을 점유하여 유치권을 행사하고 있다는 점을 인식할 만한 표상이 있었다고 인정할 수 없다.

2) 다음으로 원고가 2021. 9. 19. 당시에 H과 점유보조관계나 점유매개관계를 맺고 있었는지를 살펴본다.

가) 원고는 H이 '2018. 7.경부터 2021. 10.경까지 원고를 보조하여 이 사건 건물을 지배하는 대가로 원고로부터 현금을 지급받았다'는 취지로 작성한 현금수령 확인서(갑 제41호증의 2)를 제출했다.

그러나 ① 위 확인서는 금융기관이 발급한 이체확인서나 송금거래내역서 등과 같은 객관적인 금융자료가 아닌 점, ② H은 위 확인서를 현금을 수령할 때마다 기계적으로 작성하지 않고 사후에 한꺼번에 작성한 점, ③ H이 위 확인서 작성일로부터 수년 전의 현금 수령 여부나 액수를 정확하게 기억하기는 어려운 점 등을 고려하면, 위 확인서의 진실성을 담보할 수 없다. 게다가 위 확인서에 기재된 수령일과 수령액이 일정하지 않아 설령 H이 원고로부터 현금을 지급받았다고 하더라도 그것이 업무의 대가로서 정기적으로 지급받은 보수라고 보기도 어렵다. 따라서 위 확인서를 믿을 수 없다.

나) 원고는 "주식회사 A은 유치권을 행사하며 H을 근로자로 채용하여 위 부동산을 점유하기로 한다.", "보수는 매월 150만원으로 정하고 유치권 해결 시 일괄 지급하기로 한다."라고 기재한 원고 명의의 2018. 11. 20.자 확약서(갑 제11호증) 및 H이 '원고를 대리하여 이 사건 건물을 점유하며

유치권을 행사하고 보수는 유치권 해결 시 지급한다.'는 취지로 작성한 유치권 점유 약정서(갑 제12호증)도 제출했다.

그러나 근로자에 대한 보수의 지급 여부를 유치권의 해결과 같은 장래의 불확실한 사실의 성부에 의존하게 하는 것은 이례적인 점, 위 확약서 및 유치권 점유 약정서의 보수 지급일과 앞서 본 현금수령 확인서의 보수 지급일이 서로 다른 점 등을 고려하면, 위 확약서 및 유치권 점유 약정서도 선불리 믿을 수 없다.

다) H이 원고와 점유보조관계 등을 맺고 그에 따라 일정한 보수를 지급받았다면, 원고의 유치권 행사 사실을 표상할 만한 현수막 등을 게시하지 아니한 사실을 이해하기 어렵다.

라) 결국 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2021. 9. 19. 당시에 H과 점유보조관계 등을 맺고 있었다고 인정할 수 없다.

3) 원고가 2021. 9. 19. 당시에 G과 점유보조관계나 점유매개관계를 맺고 있었는지를 살펴본다.

가) G이 '2018. 6.경부터 2021. 10.경까지 원고를 보조하여 이 사건 건물을 지배하는 대가로 원고로부터 현금을 지급받았다'는 취지로 작성한 현금수령 확인서(갑 제42호증의 2)는 제2)의 가)항과 같은 이유에서 믿기 어렵다.

나) G은 '원고를 대리하여 이 사건 건물을 점유하며 유치권을 행사한다'는 취지의 유치권 점유약정서를 작성했다(갑 제8호증). 그러나 G은 그 이후인 2022. 5. 11. 원고의 대표이사로부터 사례금을 지급받기로 하고 허위의 유치권 점유약정서를 작성했다는 취지의 사실확인서를 작성했다(을 제6호증), 2023. 3. 20. 위 사실확인서의 내용을 다시 번복하는 진술서를 작성했다(갑 제42호증의 1). ① G의 위와 같은 진술 번복 및 재번복의 경위가 의심스러운 점, ② 제1심 증인 H은 G이 주식회사 J를 위하여 이 사건 건물을 점유한 것으로 알고 있었다고 증언한 점, ③ G이 원고와 점유매개관계 등을 맺고 있었다면 원고의 유치권 행사 사실을 표상할 만한 현수막 등이 게시되어 있지 않았음에도 불구하고 아무런 대응을 하지 아니한 사실을 이해하기 어려운 점 등을 고려하면, 위 유치권 점유약정서나 진술서도 믿을 수 없다.

다) 결국 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 2021. 9. 19. 당시에 G과 점유보조관계 등을 맺고 있었다고 인정할 수 없다.

4) 원고가 2021. 9. 19. 당시에 Q와 점유보조관계를 맺고 있었는지를 살펴본다.

가) Q이 '2018. 6.경부터 2021. 8.경까지 원고를 보조하여 이 사건 건물을 지배하는 대가로 원고로부터 현금을 지급받았다'는 취지로 작성한 현금수령 확인서(갑 제43호증의 2)는 제2)의 가)항과 같은 이유에서 믿기 어렵다.

나) 원고의 주장에 의하더라도 Q은 2021. 8.경 배우자를 간병하기 위하여 이 사건 건물에 생활용품을 남겨놓고 위 건물을 떠났는데, 갑 제23호증, 갑 제48호증의 2의 각 기재만으로는 위 생활용품이 구체적으로 무엇인지, Q이 위 건물을 떠나기에 앞서 그 이유와 돌아올 날을 알렸는지, 제3자가 위 생활용품을 유실물로 오인하는 등의 사유로 취거하거나 폐기할 가능성이 배제되어 있는지 등을 알 수 없으므로, 설령 Q이 원고와 점유보조관계를 맺고 있었다더라도 위 건물에 대한 사실상의 지배를 2021. 9. 19.까지 계속하고 있었다고 인정하기는 어렵다(민법 제195조 참조).

다) 결국 원고가 제출한 증거들만으로는 2021. 9. 19. 당시에 원고와 Q이 점유보조관계를 맺고 있었다거나 Q이 원고와의 점유보조관계에 기초하여 이 사건 건물을 사실상 지배하고 있었다고 인정할 수 없다.

다. 원고가 제출한 증거들만으로는 원고가 이 사건 건물의 점유를 침탈당했다고 주장하는 2021. 9. 19. 당시에 위 건물을 점유하고 있었다고 볼 수 없으므로, 원고의 점유회수청구는 이유 없다.

4. 결론

원고의 점유회수청구는 이유 없으므로 이를 기각해야 하는데, 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하다. 따라서 제1심판결에 대한 원고의 항소는 이유 없으므로 이를 기각한다.

재판장판사이재영

판사강효원

판사김경란

별지

1) 주식회사 C는 2024. 9. 19. 본점 소재지를 위와 같이 변경하고, 같은 달 25. 위 변경등기를

마쳤다.

2) 원고가 제1심 제1회 변론기일에서 진술한 2022. 10. 25.자 준비서면 9/17쪽 참조. 위 준비서면 해당 부분의 "2021. 2. 15."은 그 전후의 문맥을 고려하면 2022. 2. 15.의 오기로 보인다.