

의정부지방법원 2015. 12. 4 선고 2015나53569 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원고, 피항소인 주식회사 르네코

피고, 항소인 A 주식회사

변론 종결 2015. 10. 30.

판결 선고 2015. 12. 4.

제 1 심판결 의정부지방법원 고양지원 2015. 4. 30. 선고 2014가단66065 판결

주 문

1. 피고의 항소를 기각한다.
2. 항소비용은 피고가 부담한다.
3. 제1심 판결의 주문 제1항은 원고의 당심에서의 청구 변경에 의하여 아래와 같이 변경되었다.피고는 원고에게 파주시 E 임야 462㎡ 중 별지 도면 표시 7, 4, 다, 라, 가의 각점을 순차로 연결한 선내 부분 91.97㎡ 지상 철근콘크리트조 평슬라브지붕 2층 F샘플 건물을 인도하라.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

주문 제3항의 건물인도를 명하는 부분과 같다(원고는 당심에 이르러 청구 대상 건물의 면적 및 현황을

구체화하고 그 부지를 분할 이후의 부지로 정정하는 내용의 청구취지 변경을 하였다).

2. 항소취지

제1심 판결을 취소한다. 원고의 청구를 기각한다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2013. 4. 15. 피고와 사이에 공사대금 275,000,000원에 주문 제3항 기재2층 건물(이하 '이 사건 건물'이라 한다)을 신축하기로 하는 내용의 공사계약을 체결하였고(이후 위 공사대금은 321,530,000원으로 증액되었다. 이하 위 공사를 '이 사건 공사'라 한다), 그 무렵 이 사건 공사에 착수하여 2013. 7.경 이를 완료하였다.

나. 그 후 원고는 피고로부터 이 사건 공사대금을 지급받지 못하자 2013. 10. 4. 피고를 상대로 의정부지방법원 고양지원 2013가합8656호로 공사대금 청구의 소를 제기하였고, 2014. 9. 17. '피고는 원고에게 미지급 공사대금 282,843,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 취지의 전부승소 판결을 선고받았다.

다. 이에 피고는 서울고등법원 2014나52799호로 항소하였는데, 위 법원은 2015. 9.3. 피고의 하자보수비용 공제 주장을 8,038,000원에 한하여 받아들인면서 '피고는 원고에게 274,805,000원 및 이에 대한 지연손해금을 지급하라.'는 취지의 판결을 선고하였다(이후 피고의 상고 제기로 인하여 현재 상고심 계속 중이다).

라. 한편, 원고는 2013. 8.경부터 이 사건 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 건물의 외벽과 출입문, 유리창 등에 '유치권 행사 중'이라는 문구를 붙여 놓은 채출입문을 시정하고 이 사건 건물 옆에 컨테이너 1채를 설치하여, 원고의 직원으로 하여금 주 2~3회 가량 이 사건 건물을 방문케 하는 방법으로 유치권을 행사하고 있었다.그런데 피고는 2013. 11. 5. 원고가 시정해 놓은 이 사건 건물을 개방하고 피고의 집기들을 가져다 놓으면서 이 사건 건물을 점유하기 시작하였다.

마. 이에 원고는 2014. 7.경 피고 대표이사 B을 권리행사방해죄로 고소하였고, 그 결과 B에 대하여 벌금 500만 원의 약식명령이 발령된 데 이어 의정부지방법원 고양지원 2015고정553호 정식재판 절차에서도 2015. 7. 24. 같은 내용의 유죄판결이 선고되었다(이후 B의 항소 제기로 인하여 현재 항소심 계속 중이다).

바. 원고는 또한 2015. 1. 26. 피고와 B을 상대로 점유회수권에 기한 건물명도청구권을 피보전권리로 하여 이 사건 건물에 관한 부동산점유이전금지가처분 결정을 받았고, 2015. 2. 3. 위 가처분이 집행되었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 현저한 사실, 갑 제1 내지 13, 16호증, 을 제4호증의 각 기재 또는 영상(각 가지번호 포함), 변론 전체의 취지

2. 당사자의 주장 및 판단

가. 청구원인에 대한 판단

위 인정사실에 의하면, 원고는 이 사건 건물의 외벽과 출입문, 유리창 등에 '유치권 행사 중'이라는 문구를 붙여 놓고 그 출입문을 시정하여 원고의 이 사건 건물에 대한 점유 사실을 외부에 표시하였을 뿐 아니라, 이 사건 건물 옆에 컨테이너 1채를 설치하여 원고의 직원으로 하여금 주 2~3회 가량 이 사건 건물을 방문케 하는 방법으로 이를 관리하여 왔다고 할 것이므로, 원고의 이 사건 건물에 대한 적법한 점유가 인정된다.

그런데 피고가 2013. 11. 5. 원고의 이 사건 건물에 대한 시정장치를 임의로 개방하고 이 사건 건물에 피고의 집기들을 가져다 놓는 등으로 이 사건 건물을 점유하기 시작하였음은 위에서 본 바와 같으므로, 결국 피고는 위와 같은 행위를 통하여 이 사건 건물에 대한 원고의 점유를 침탈하였다 할 것이다.

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 원래의 점유자인 원고에게 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

나. 피고의 주장에 대한 판단

1) 위법성이 조각된다는 주장에 대한 판단

피고는 우선, 원고가 2013. 8.경부터 이 사건 건물을 점유한 이래 원고의 관리소홀과 이 사건 공사 자체의 하자로 인하여 이 사건 건물의 보존관리 상 심각한 문제가 발생하였고, 더욱이 이 사건 건물을 피고가 분양하려는 신축주택의 샘플 주택으로 활용하여 분양 업무를 진행해야만 원고에게 이 사건 공사대금을 지급할 수 있는 상황이어서 어쩔 수 없이 원고의 점유를 침탈한 것이므로, 이는 정당방위, 정당행위, 긴급피난, 자구행위 등에 해당하여 위법성이 조각된다고 주장한다.

그러나 을 제1, 4호증의 각 기재 또는 영상만으로는 피고의 점유침탈 행위 당시 피고 주장의 위 각 위법성 조각사유를 인정할 만큼의 원고의 관리소홀 또는 이 사건공사의 하자가 있었다거나 그로 인하여 이 사건 건물의 보존관리 상 심각한 문제가 있었음을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 증거가 없다. 또한 당시 피고의 분양업무 진행을 위하여 이 사건 건물이 필요했다는 사정이 있다 하여 그로써 피고의 점유침탈 행위가 정당화된다고 보기도 어렵다. 따라서 피고의 위 주장은 이유 없다.

2) 피고가 이 사건 건물을 점유하고 있지 않다는 주장에 대한 판단

피고는 나아가, 이 사건 소 제기 직후인 2014. 10. 21. 이 사건 건물 부지 일대에 대한 주택개발사업을 시행키로 한 C에게 이 사건 건물의 부지를 매도하면서 이 사건 건물에 대한 점유 또한 함께 이전하였고, 그에 따라 자신은 더 이상 이 사건 건물을 점유하고 있지 않으므로 원고의 청구에 응할 수 없다는 취지로 주장한다.

그러나 피고의 위 주장에 부합하는 듯한 을 제5호증의 기재는 믿기 어렵고, 을제3호증의 1, 2의 각 기재만으로는 이를 인정하기에 부족하며, 달리 이를 인정할 증거가 없는 반면, 오히려 앞서 든 각 증거 및 변론 전체의 취지를 종합하여 알 수 있는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 피고는 위 2014. 10.

21.로부터 1개월이 지난 2014. 11. 20. 이 사건 답변서를 제출함에 있어서도 여전히 자신이 점유자라는 전제 아래 '이 사건건물의 점유를 적법하게 개시하여 현재까지 이르고 있다.'는 취지로만 진술하였을 뿐, 그 점유가 이미 C에게 이전되었음에 관하여는 아무런 언급이 없었던 점, ② 이후 2015.

2. 3. 위 부동산점유이전금지가처분 집행 당시에도 이 사건 건물에 피고의 직원과 더불어 피고의 작업복, 우편물들이 있었을 뿐, C의 점유 사실을 추단할 만한 흔적은 없었던 점, ③ 나아가 피고나 B이 위 가처분에 대하여 이의 내지 취소 신청을 제기한 바도 없는 점 등에 비추어 보면, 적어도 위 가처분 집행 당시까지는 피고가 여전히 이 사건 건물을 점유하고 있었던 것으로 봄이 상당하다. 따라서 피고의

위 주장 역시이유 없다.

3. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있어 이를 인용할 것인바, 제1심 판결은 이와 결론을 같이 하여 정당하므로 피고의 항소를 기각하기로 하여(다만 원고의 당심에 서의 청구취지 변경에 따라 제1심 판결의 주문 제1항은 주문 제3항과 같이 변경되었다.), 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 임범석, 판사 유경진, 판사 강완수



