

인천지방법원 2019. 6. 12 선고 2018가단261215 판결 [점유회수 청구의 소]

전 문

원 고 A 주식회사

소송대리인 법무법인(유한) 한결

담당변호사 박경일, 김광현

피 고 B

소송대리인 변호사 김성득

변론 종결 2019. 5. 1.

판결 선고 2019. 6. 12.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 원고는 2012. 4. 30. C 재건축정비사업조합과 사이에 공사계약금액은 24,180,450,000원, 공사기간은 실착공일로부터 20개월, 사업방식은 확정지분제방식으로 정하여 C 재건축정비사업에 관하여 공사계약(이하 '이 사건 공사계약'라 한다)을 체결하였다.

나. 원고는 이 사건 공사계약에 따라 인천 서구 D 지상 E건물을 완공하였고, E 건물의 일부인 별지 목록 기재 각 부동산(이하 '이 사건 각 상가'라 한다)에 관하여 2014.8. 22. F과 G 명의의 소유권보존등기가 경료되었다.

다. 근저당권자 주식회사 H의 신청에 따라 이 사건 각 상가에 관하여 2015. 12. 23. 인천지방법원 1 로 임의경매개시결정(이하 '이 사건 경매절차'라 한다)이 이루어졌고, 같은 날 경매개시결정기입등기가 경료되었다.

라. 피고는 이 사건 경매절차에서 2018. 4. 19. 이 사건 각 상가를 매각받았다.마. 피고는 2018. 9. 25.부터 이 사건 각 상가를 점유하고 있다.

【 인정근거 】다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 3호증의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들의 주장 및 판단

가. 당사자들의 주장

1) 원고의 주장

원고는 이 사건 각 상가에 관하여 경매개시결정기입등기가 경료된 2015. 12. 23. 이전인 2014. 7. 17.부터 C 재건축정비사업조합에 대한 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하고 있었다. 그런데 피고가 이 사건 경매절차에서 이 사건 각 상가에 관하여 소유권을 취득한 후 2018. 9. 25. 원고의 점유를 침탈하였다. 따라서 원고는 민법 제204조에 따라 이 사건 각 상가를 점유하고 있는 피고에게 그 반환을 구한다.

2) 피고의 주장

이 사건 경매개시결정 당시 원고는 이 사건 각 상가를 점유한 사실이 없으므로 유치권이 존재하지 않는다. 따라서 유치권을 전제로 한 원고의 청구는 이유 없다.

나. 판단

1) 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, 그 점유의 근거가 된 유치권의 존부는 점유회수 청구의 당부에 영향을 미칠 사항이 되지 못한다(대법원 2010. 7. 15. 선고 2010다18294 판결 참조). 그리고 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(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 참조).

2) 위 법리에 비추어 아래에서는 원고가 2018. 9. 25. 이 사건 각 상가를 점유하고 있었는지, 피고가 그 점유를 침탈하였는지에 관하여 살핀다.

갑 제4호증, 갑 제8호증의 1, 갑 제11호증의 5, 갑 제12호증의 1의 각 기재변론 전체의 취지를 종합하면, 1 이 사건 경매절차에서 이루어진 현황조사당시 이 사건 각상가의 각 유리면에 'A이 유치권 행사중'이라는 내용이 적힌 종이가 붙어 있었던 사실, 2 E의 일반분양분이 미분양되거나 일부 조합원이 분담금을 납부하지 아니함에 따라 원고가 이 사건 공사계약에 따른 공사대금 중 일부를 지급받지 못하자 원고는 재건축정비사업조합으로부터 미분양분에 대한 분양업무를 위임받아 J를 분양대행사로 선정하여 분양업무를 진행한 사실, 3 원고는 E 건물 중 미분양분 상가의 열쇠를 관리하고 있었던 사실, 4 이 사건 각 상가에 대한 2018. 7. 12. 인도명령집행 당시 '출입구가 잠겨 있으며 A(주)에서 유치권 행사중이라는 현수막이 부착되어 있고' 위 인도명령의 채무자 K이 본인 점유가 아니라고 말하는 등의 이유로 인도명령집행은 불능된 사실, 5 피고는 2018. 9. 25. 이 사건 각 상가의 시정장치를 부수고 문을 강제개방한 후 현재까지 이 사건 각 상가를 점유하고 있는 사실이

인정된다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 2018. 9. 25. 당시 이 사건 각 상가를 점유하고 있었는데 피고에 의해 그 점유가 침탈당하였다고 할 것이므로 피고는 원고에게 이 사건 각상가를 반환할 의무가 있다.

3. 결론

원고의 청구는 이유 있어 이를 인용한다.

판사 정세영

목 록

1. [1동의 건물의 표시]

인천 서구 (도로명주소 : 인천 서구)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 18층

제1종 근린생활시설, 판매시설, 공동주택

지1층 2338.99㎡

1층 1869.09㎡

2층 2106.82㎡

3층 2106.82㎡

4층 2009.42㎡

5층 1537.02㎡

6층 623.0454㎡

7층 483.9814㎡

8층 483.9814㎡

9층 483.9814㎡

10층 483.9814㎡

11층 483.9814㎡

12층 445.54㎡

13층 445.54㎡

14층 445.54㎡

15층 445.54㎡

16층 419.1285㎡

17층 419.1285㎡

18층 351.689㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

인천 서구 대 3104.7㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제1층 호 / 철근콘크리트구조 42.11㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 / 3104.7분의 10.0195

2. [1동의 건물의 표시]

인천 서구 (도로명주소 : 인천 서구)

철근콘크리트구조 (철근)콘크리트 평지붕 18층

제1종 근린생활시설, 판매시설, 공동주택

지1층 2338.99㎡

1층 1869.09㎡

2층 2106.82㎡

3층 2106.82㎡

4층 2009.42㎡

5층 1537.02㎡

6층 623.0454㎡

7층 483.9814㎡

8층 483.9814㎡

9층 483.9814㎡

10층 483.9814㎡

11층 483.9814㎡

12층 445.54㎡

13층 445.54㎡

14층 445.54㎡

15층 445.54㎡

16층 419.1285㎡

17층 419.1285㎡

18층 351.689㎡

[대지권의 목적인 토지의 표시]

인천 서구 대 3104.7㎡

[전유부분의 건물의 표시]

제1층 호 / 철근콘크리트구조 42.11㎡

[대지권의 표시]

소유권대지권 / 3104.7분의 10.0195 -끝-