

전주지방법원 2021. 8. 11 선고 2020가단22041 판결 [점유회수청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 법무법인 호림

담당변호사 정제훈

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 행복한

담당변호사 권승현

변 론 종 결 2021. 7. 14.

판 결 선 고 2021. 8. 11.

주 문

1. 원고의 청구를 기각한다.
2. 소송비용은 원고가 부담한다.

청 구 취 지

피고는 원고에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

별지 목록 기재 각 부동산(이하 ‘이 사건 모텔’이라 한다)은 C 소유였는데, 피고가 임의경매절차(전주지방법원 D)에서 낙찰 받아 2020. 5. 6. 피고 명의로 소유권이전등기를 마친 후 E로부터 이 사건 모텔에 대한 점유를 이전받은 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나 갑 제1호증, 을 제8, 9호증의 각 기재와 변론 전체의 취지에 의하여 이를 인정할 수 있다.

2. 원고의 주장 및 판단

가. 원고의 주장

원고가 C으로부터 이 사건 모텔에 대한 리모델링 공사 중 일부를 도급받아 공사를 진행하였으나 그 대금을 지급받지 못함에 따라 C과 이 사건 모텔에 관해 임대차계약 체결 후 E로 하여금 관리하게 하면서 그에 대한 유치권을 행사하고 있었는데, 피고가 임의경매절차에서 이 사건 모텔을 낙찰 받은 후 점유보조자인 E을 회유하여 E에게 돈을 주고 점유를 이전받음으로써 원고의 점유를 침탈하였으므로, 민법 제204조 제1항에 따라 피고는 원고에게 이 사건 모텔을 인도할 의무가 있다.

나. 판단

민법 제204조 제1항의 점유회수청구권은 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에 행사할 수 있다.

먼저 피고가 E로부터 이 사건 모텔의 점유를 이전받을 당시 원고가 점유보조자 E을 통하여 이 사건 모텔을 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

당시 E이 이 사건 모텔에 대한 사실상의 지배를 하고 있었던 사실은 당사자 사이에 다툼이 없으나, E이 원고의 점유보조자로서 즉, 원고와 지시종속관계에서 이 사건 모텔을 점유하고 있었던 것인지에 관하여는 을 제11호증의 1, 2, 3의 각 기재에 비추어 볼 때 원고가 제출한 증거들만으로는 이를 인정하기에 부족하다.

나아가 설령 E이 원고의 점유보조자로서 이 사건 모텔에 대한 점유를 개시하였다고 하더라도, 점유보조자가 물건에 대한 사실상의 직접적 지배를 포기하거나 다른 방법으로 이를 상실하거나 또는 지시종속관계가 종료되면 점유주는 기존에 점유보조자를 통하여 가지고 있던 점유를 상실하고, 더 나아가 점유보조자가 더 이상 점유자를 위하여 점유하지 않고 자신을 위하여 점유하겠다는 의사를

외부에 명시적으로 표현하였거나 기타의 행위로 실현한 경우에도 점유자의 점유는 소멸하는 것인바, 앞서 든 증거들에 의하면, E은 2020. 5.경 자신은 원고 등과 상관없이 이 사건 모텔을 홀로 점유하고 있다고 하면서 새로운 소유자인 피고와 이 사건 모텔에 대하여 임대차계약을 체결한 후 이를 운영해보려고 하다가 여의치 않자 피고로부터 합의금으로 1,200만 원을 지급받고 피고에게 이 사건 모텔의 점유를 이전해 준 사실을 인정할 수 있는바, 이에 의하면 E은 그 당시 이미 더 이상 원고를 위하여 점유하지 않고 자신을 위하여 점유한다는 의사를 외부로 표현하였거나 그 의사를 실현한 것으로 볼 수 있으므로 그로써 원고의 점유는 이미 소멸한 것으로 보아야 한다.

따라서 피고가 E로부터 점유를 이전받을 당시 원고가 이 사건 모텔을 점유하고 있었다고 할 수 없으므로 피고가 원고의 이 사건 모텔에 대한 점유를 침탈하였다고 할 수 없다.

3. 결론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 없으므로 주문과 같이 판결한다.

판사 곽경평

[별 지]

부동산의 표시

1. 전주시 덕진구 전주시 덕진구 전주시 덕진구 (도로명주소) 전주시 덕진구

위 지상 철근콘크리트벽식 및 조적조(드라이비트마감) 평슬래브지붕 6층 숙박
시설, 단독주택, 제2종근린생활시설

지층 169.04㎡

1층 54.82㎡

2층 198.18㎡

3층 198.18㎡

4층 198.18㎡

5층 198.18㎡

6층 106.9㎡

2. 전주시 덕진구

대 212.3㎡

3. 전주시 덕진구

대 208.5㎡

4. 전주시 덕진구

대 215.9㎡. 끝.

