

창원지방법원 2015. 3. 26 선고 2014나31848 판결 [점유회수 청구]

전 문

원고(선정당사자), 항소인

주식회사 토양

피고, 피항소인 1. 밀양농업협동조합

2. A

변론 종결 2015. 2. 26.

판결 선고 2015. 3. 26.

제 1 심 판결 창원지방법원 밀양지원 2014. 4. 30. 선고 2013가단19993 판결

주 문

1. 원고(선정당사자) 및 선정자 주식회사 주광건설의 항소를 모두 기각한다.

2. 항소비용은 원고(선정당사자) 및 선정자 주식회사 주광건설이 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

제1심 판결을 취소한다. 피고들은 원고(선정당사자, 이하 '원고'라 한다) 및 선정자 주식회사 주광건설(이하 '선정자'라 한다)에게 별지 부동산의 표시 기재 부동산(이하 '이사건 건물'이라 한다)을 인도하라.

이 유

1. 인정사실

이 법원에서 이 부분에 관하여 설시할 이유는 제1심 판결 이유 중 해당 부분 기재와 같으므로, 민사소송법 제420조 본문에 의하여 이를 그대로 인용한다.

2. 원고의 주장

원고 및 선정자는 이 사건 건물에 관한 공사대금 채권을 피보전권리로 하는 유치권에 기하여 이 사건 건물을 적법하게 점유하고 있었는데, 피고 밀양농업협동조합은 이 사건 건물에 관한 인도명령을 받아 원고와 선정자의 점유를 침탈한 다음 이를 피고 A에게 임대하였다.

따라서 민법 제204조 제1항에 따라 피고들은 원고 및 선정자에게 이 사건 건물을 반환할 의무가 있다.

3. 이 법원의 판단

민법 제204조 제1항이 규정하는 점유물반환청구는 점유물의 반환을 구하는 자가 목적물을 점유하였다가 상대방에 의하여 이를 침탈당하였다는 사실을 주장·입증하여야 하는바, 원고와 선정자가 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

점유라 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 객관적관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것은 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하는 것이고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부를 심리하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 2003. 7. 25. 선고 2002다34543 판결 등 참조).

이 사건에 관하여 보건대, 갑 제7, 9호증(가지번호 포함)의 각 기재에 의하면 선정자가 삼성에스원과 경비개시일을 2010. 10. 8.부터 하는 무인 시스템 경비계약을 체결하고, 2012. 6.말까지 대금을

지급한 사실 및 임대차관계조사서에 선정자가 임차인으로 기재된 사실은 인정되나, 이러한 사실만으로는 원고나 선정자가 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 보기에 부족하고, 그 밖에 이를 인정할 증거가 없다.

오히려 갑 제7호증, 을가 제5호증(가지번호 포함)의 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의해 인정되는 다음과 같은 사정들, 즉 ① 위 무인 시스템 경비계약은 경비용역 직원이 건물에 상주하는 것이 아니라, 건물에 기기(세콤)를 설치한 다음 기기가 이상 신호를 감지하면 비로소 직원이 출동하는 방식인 점, ② 원고나 선정자의 직원들도 이 사건 건물에 상주하는 등의 방법으로 건물을 점유·관리하지는 않았던 것으로 보이는 점, ③ 오히려 선정자는 피고 밀양농업협동조합이 제기한 배당이의 소송에서 이 사건건물의 가장임차인에 해당한다는 이유로 임대차 보증금 명목으로 받은 배당액이 전액삭제된 점(창원지방법원 밀양지원 2012가단2394) 등을 종합하여 보면, 원고와 선정자가 이 사건 건물을 점유하였다고 보기 어렵다.

설령 원고와 선정자의 점유가 인정된다고 하더라도 채무자 소유의 건물 등 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경료되어 압류의 효력이 발생한 이후에 채무자가 위부동산에 관한 공사대금 채권자에게 그 점유를 이전함으로써 그로 하여금 유치권을 취득하게 한 경우, 그와 같은 점유의 이전은 목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분행위에 해당하여 민사집행법 제92조 제1항, 제83조 제4항에 따른 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다고 할 것인데(대법원 2005. 8. 19. 선고 2005다22688 판결 등참조), 점유 개시시기와 관련한 원고의 주장 자체에 의하더라도 원고와 선정자의 점유개시일은 경비개시 예정일인 2010. 10. 8.부터라고 할 것인바, 갑 제8호증의 1, 2의 각기재에 의하면 그 이전인 2010. 8. 10.에 이미 이 사건 건물에 관한 피고 밀양농업협동조합 명의의 경매개시결정 기입등기가 경료된 사실을 인정할 수 있어, 결국 원고 및 선정자는 압류의 효력 발생 이후 취득한 유치권을 내세워 경매절차의 매수인인 피고밀양농업협동조합에 대항할 수 없다고 할 것이므로, 원고 및 선정자의 청구는 어느 모로 보나 이유 없다.

4. 결론

그렇다면, 원고 및 선정자의 이 사건 청구는 이유 없어 이를 모두 기각할 것인바, 제1심 판결은 이와

결론을 같이하여 정당하므로 원고 및 선정자의 항소는 이유 없어 이를 모두 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 명재권, 판사 조형우, 판사 김지영

선 정 자 명 단

1. 주식회사 토양
 2. 주식회사 주광건설
- <끝>

별지

부동산의 표시

밀양시 F, G, H, I, J 지상 건물 철근콘크리트조 슬래브지붕 5층 제1, 2종 근린생활시

설 및 문화, 집회시설

지하 80.19㎡(의원)

1층 420.47㎡[내역 : 351.42㎡(의원), 35㎡(소매점), 34.05㎡(휴게음식점)]

2층 417.77㎡(의원)

3층 417.77㎡(의원)

4층 417.77㎡(의원)

5층 417.77㎡[내역 : 363.32㎡(미술관), 54.54㎡(사무소)]. <끝>

