

청주지방법원 충주지원 2023. 4. 13 선고 2022가합5086 판결 [점유회수]

재판경과

대전고등법원(청주) 2024. 9. 11 선고 2023나50824 판결

청주지방법원 충주지원 2023. 4. 13 선고 2022가합5086 판결

전문

원 고 A

소송대리인 법무법인 율우

담당변호사 신현범, 박서영

피 고 주식회사 B

소송대리인 법무법인 당찬

담당변호사 송명욱

변론종결 2023. 3. 16.

판결선고 2023. 4. 13.

주문

- 피고는 원고에게 별지 목록 기재 부동산을 인도하라.
- 소송비용은 피고가 부담한다.

3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초 사실

가. 당사자들의 지위

원고('C'에서 2019. 9. 23. 현재의 성명으로 개명하였다, 이하 개명 전후를 불문하고 '원고'라 한다)는 주식회사 D에 대한 공사대금채권을 피담보채권으로 별지 목록 기재 부동산(이하 '이 사건 부동산'이라 한다)에 관하여 유치권을 행사하면서 이 사건 부동산을 점유하였던 사람이고, 피고는 이 사건 부동산의 소유자로서 2021. 7. 26.부터 이 사건 부동산을 점유해 온 회사이다.

나. 원고의 이 사건 부동산 관련 공사 진행 등

1) 원고는 2015. 5. 10. 주식회사 D으로부터 별지 목록 제1항 기재 토지 위에 별지 목록 제2 내지 10항 기재 각 건물(이하 '이 사건 각 건물'이라 한다)을 신축하는 공사의 일부(평탄화 작업, 보강토, 기초철근, 배수로, 정화조, 진입도로, 철골, 옹벽, 판넬, 조적, 타일, 설비배관 등)를 도급받아 공사를 진행하였다.

2) 원고는 주식회사 D으로부터 위 공사대금 중 일부를 지급받지 못하자 2019. 5. 7. 주식회사 D과 사이에 1,370,000,000원의 채무변제(준소비대차)계약 공정증서를 작성하였다.

다. 원고의 이 사건 부동산에 관한 유치권 행사

원고는 주식회사 D 소유인 이 사건 부동산에 관하여 공매절차가 개시되자 2019. 6. 24. ‘이 사건 각 건물의 신축공사와 관련하여 1,370,000,000원의 공사대금을 지급받지 못하였다’는 취지의 유치권 신고서를 제출하고 이 사건 부동산에 관한 유치권을 행사하였다.

라. 피고의 이 사건 부동산에 관한 소유권 취득

E은 이 사건 부동산에 관하여 2020. 2. 24. 공매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 피고는 2021. 2. 4. 이 사건 부동산에 관하여 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤다.

마. 관련 형사사건의 진행 경과

1) E은 ‘원고가 허위의 유치권을 행사하면서 10억 원을 달라고 요구한다’는 내용(사기미수, 사문서위조, 위조사문서행사, 경매방해 등)으로 원고를 수사기관에 고소하였으나, 검사는 2021. 1. 15. ‘원고가 남은 공사대금을 부풀려 유치권신고를 하였다’는 취지의 경매방해의 범죄사실에 대하여만 약식기소를 하고, 그 이외의 고소사실에 대하여는 ‘원고가 공사를 실제 진행한 후 지급받지 못한 공사대금이 존재한다’고 판단하여 불기소처분을 하였다.

2) 원고는 위 경매방해의 범죄사실에 관하여 벌금 5,000,000원의 약식명령이 발령되자(수원지방법원 2021고약256) 위 법원에 정식재판을 청구하였고, 위 법원은 2021. 11. 3. 경매방해의 범죄사실에 관하여 ‘원고가 금액을 부풀려 유치권 신고를 하였다고 할 수 없고 이와 달리 공매 대상물에 관한 유치권이 1,370,000,000원에 미치지 못하는 금액만을 담보한다고 볼 명확한 증거가 없다’는 이유로 무죄판결을 선고하였다(2021고정345). 검사가 위 판결에 대하여 수원지방법원에 항소하였으나, 위 법원은 2023. 1. 31. 검사의 항소를 기각하는 판결을 선고하였고(2021노8027), 위 판결은 그 무렵 그대로 확정되었다.

바. 관련 민사사건의 진행 경과

1) E는 2020. 8. 12. 원고를 상대로 이 법원에 ‘원고가 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 주장하면서 출입구를 막고 점유하고 있다’고 주장하면서 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도 및 불법점유로 인한 손해배상을 청구하는 소를 제기하였고(2020가합230), 위 법원은 소장 부분 등을 공시송달의 방법으로 송달하고 원고가 출석하지 않은 상태에서 변론기일을 진행한 다음 2021. 1. 7. E의 원고에 대한 청구를 전부 인용하는 판결을 선고하였다.

2) 원고는 2021. 2. 2. 대전고등법원(청주)에 추후보완항소를 제기하였고, 피고는 위 항소심에서 ‘원고승계참가인’으로 소송에 참가하였다. 위 법원은 2022. 1. 19. ‘피고가 2021. 7. 26. 이 사건 부동산의 점유를 개시하여 현재까지 이를 점유하고 있다고 밝혔고, 원고도 위 사실을 인정하였으므로 원고가 변론종결일 현재 이 사건 부동산에 관한 점유를 방해하고 있다고 볼 수 없다’는 이유로 피고의 원고에 대한 인도청구를 기각하였고, ‘원고가 이 사건 각 건물의 신축공사 일부를 실제 수급하여 공사를 진행하였음에도 도급인으로부터 그 공사대금 일부를 지급받지 못한 사실을 인정할 수 있으므로, 원고는 이 사건 부동산을 점유할 당시 그에 관하여 생긴 채권을 가지고 있었다고 할 것이다. 따라서 원고는 이 사건 부동산에 관하여 생긴 채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 부동산을 적법하게 점유하였다’라는 이유로 E과 피고의 원고에 대한 불법점유로 인한 손해배상청구 및 부당이득반환청구를 모두 기각하였다(2021나50363).

3) E과 피고가 위 판결에 대하여 상고하였으나(2022다209451), 대법원은 2022. 5. 13. 심리불속행 기각 판결을 선고하여 그 무렵 위 판결이 그대로 확정되었다.

[인정 근거] 갑 제1 내지 8, 11, 23, 24호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함, 이하 같다), 을 제1호증, 제17호증의 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 당사자들 주장의 요지

가. 원고 주장의 요지

원고는 주식회사 D에 대한 잔여 공사대금채권을 피담보채권으로 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 행사하며 이 사건 부동산을 적법하게 점유해 왔는데, 피고가 2021. 7. 26. 원고의 이 사건 부동산에 관한 점유를 침탈하였다. 따라서 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

나. 피고 주장의 요지

피고가 2021. 7. 26. 이 사건 부동산에 관한 점유를 취득할 당시 원고는 이 사건 부동산을 점유하고 있지 않았다. 따라서 피고는 원고의 이 사건 부동산에 관한 점유를 침탈한 사실이 없다.

3. 판단

가. 관련 법리

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 것이며, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 대법원 2020. 5. 14. 선고 2018다266105 판결 등 참조). 그리고 민법 제204조 제1항에서 규정한 ‘점유자가 점유의 침탈을 당한 때’라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말한다(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조).

나. 판단

이 사건에 관하여 보건대, 앞서 본 기초 사실과 갑 제12, 20호증, 을 제2 내지 11호증, 을 제17호증의 2의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 부동산은 2021. 7. 26.경 사회통념상 원고의 사실적 지배에 속하여 원고가 이를 점유하고 있었고, 피고는 그 무렵 원고의 의사에 의하지 아니하고 이 사건 부동산에 관한 원고의 사실적 지배를 빼앗았다고 봄이 타당하다. 따라서 피고는 이 사건 부동산에 관한 원고의 점유를 침탈하였다고 할 것이므로, 피고는 원고에게 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

① E은 2020. 8. 12. 원고를 상대로 ‘원고가 이 사건 부동산에 관하여 유치권을 주장하면서 출입구를

막고 점유하고 있다'고 주장하면서 원고를 상대로 이 사건 부동산의 인도 및 불법점유로 인한 손해배상을 청구하는 소를 제기하였고, 피고 역시 위 사건의 항소심에 원고승계참가인으로 소송에 참가하여 '원고가 2021. 7. 26.까지 컨테이너로 공장 출입구를 막아놓는 방법 등으로 이 사건 부동산을 점유하였다'고 주장하면서 원고를 상대로 불법점유에 따른 손해배상 등을 청구하였다. 이처럼 피고 역시 원고가 2021. 7. 26. 무렵까지 이 사건 부동산을 점유하였음을 전제로 관련 민사사건에서 원고를 상대로 불법점유에 따른 손해배상을 청구하였다.

② 법원 역시 앞서 본 관련 민사사건에서 E과 피고의 원고에 대한 불법점유에 따른 손해배상청구에 대하여 '원고가 이 사건 부동산에 관하여 생긴 채권을 피담보채권으로 하여 이 사건 부동산을 적법하게 점유하였다'는 이유로 E과 피고의 원고에 대한 위 청구를 기각하는 판결을 선고하였다.

③ E은 관련 민사사건의 1심 판결선고 이후인 2021. 1. 26. 집행관과 함께 이 사건 부동산을 방문하였는데, 그 당시 이 사건 부동산의 정문에는 '유치권 행사 사무실'이라는 뜻말이 부착된 컨테이너가 설치되어 있었고, '유치권 행사 중'이라는 현수막이 공장 외부에 설치되어 있었다. 이처럼 원고는 이 사건 부동산에 컨테이너를 설치하고 현수막을 설치하는 등의 방법으로 이 사건 부동산을 점유해 왔던 것으로 보인다. 나아가 원고가 위 2021. 1. 26.부터 피고가 이 사건 부동산에 관한 점유를 시작한 2021. 7. 26.까지 사이에 이 사건 부동산에 관한 점유를 중단하거나 포기해야 할 만한 특별한 사정이 있었다고 보기 어렵고, 원고가 위 기간 중에 이 사건 부동산에 관한 점유를 명시적으로 중단하거나 포기하였다고 볼만한 증거도 없다.

④ 피고는 2021. 7. 26. 위와 같이 원고가 점유하고 있던 이 사건 부동산에 관하여 점유를 개시하였고, 그 무렵부터 공장 정문에 출입문을 설치하는 등의 방법으로 원고의 이 사건 부동산에 대한 지배를 배제하였으므로, 피고는 원고의 의사에 의하지 아니하고 원고의 이 사건 부동산에 관한 사실적 지배를 빼앗았다고 보아야 한다.

4. 결론

그렇다면 원고의 이 사건 청구는 이유 있으므로 이를 인용하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 이형걸, 판사 이종훈, 판사 김연수

[별 지]

목 목

1. 충청북도 음성군 [] 공장용지 9562㎡

2. 충청북도 음성군 [], [], [], [], [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(애프터서비스실, 경비실, 사장실, 사무실, 회의실)

1층 142.08㎡, 2층 142.08㎡

3. 충청북도 음성군 [], [], [], [], [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고)

1층 442㎡, 2층 442㎡

4. 충청북도 음성군 [], [], [], [], [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고)

1층 442㎡, 2층 442㎡

5. 충청북도 음성군 [], [], [], [], [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 2층 공장(공장, 창고)

1층 442㎡ , 2층 442㎡

6. 충청북도 음성군 [] , [] , [] , [] , [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장

476㎡

7. 충청북도 음성군 [] , [] , [] , [] , [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장

312㎡

8. 충청북도 음성군 [] , [] , [] , [] , [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장

312㎡

9. 충청북도 음성군 [] , [] , [] , [] , [] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

경량철골조(컨테이너) 판넬지붕 2층 공장(직원숙소)

1층 92.65㎡ , 2층 73.93㎡

10. 충청북도 음성군 [] , [] , [] , [] , []

[] 동

[도로명주소] 충청북도 음성군 []

일반철골구조 판넬지붕 단층 공장(직원휴게실)

60㎡

