

서울고등법원 2015. 6. 17 선고 2014나61984(본소), 2014나61991(반소) 판결

[점유회수 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고, 선정당사자), 항소인

C

피고(반소원고), 피항소인

1. 부성주택건설 주식회사(변경 전 상호: 부성산업 주식회사)

피고, 피항소인 2. 대소이에스티건설 주식회사

변론 종결 2015. 5. 20.

판결 선고 2015. 6. 17.

제 1 심판결 인천지방법원 2014. 11. 14. 선고 2013가합17502(본소), 2014가합 11181(반소)

판결

주 문

1. 원고(반소피고, 선정당사자)의 항소를 모두 기각한다.
2. 항소비용은 원고(반소피고, 선정당사자)가 부담한다.

N

청 구 취 지 및 항 소 취 지

1. 청구취지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라 한다) 부성주택건설 주식회사와 피고 대소이에스티건설 주식회사는 원고(반소피고, 선정당사자, 이하 '원고'라 한다) 및 선정자들에게 별지목록 각 항 기재 부동산을 인도하라.

나. 예비적 반소

원고 및 선정자들은 피고 부성주택건설 주식회사에게 별지 목록 각 항 기재 부동산을 인도하라.

2. 항소취지

제1심판결을 취소하고, 본소 청구취지 기재와 같은 판결을 구한다.

이 유

1. 기초사실

가. 도급계약

1) 주식회사 성은건설산업(이하 '성은건설산업'이라 한다)은 주식회사 기룡종합건설(이하 '기룡종합건설'이라 한다)에게 공주시 E 외 8필지 지상에 별지 목록 각 항 기재부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 신축공사를 도급하였다.

2) 기룡종합건설은 원고 및 선정자들(이하 통틀어 '원고 등'이라 한다)에게 아래와 같이 이 사건 아파트 신축공사 중 일부 공사를 하도급하였다.

가) 선정자 A은 F 명의로 기룡종합건설과 미장·방수공사 등에 관하여 하도급계약을 체결하였다.

나) 선정자 B은 기룡종합건설과 2008. 10. 10. 설비공사에 관하여 계약금액275,000,000원으로 하는 하도급계약을, 2010. 2. 5. 기계소방설비공사에 관하여 계약금액 127,200,000원으로 하는 하도급계약을 각 체결하였다.

다) 원고는 기룡종합건설과 2009. 9. 10. 전기·통신공사에 관하여 계약금액410,000,000원으로

하는 하도급계약을, 2010. 2. 5. 전기소방설비공사에 관하여 계약금액 57,240,000원으로 하는 하도급계약을 각 체결하였다.

라) 선정자 D는 G 명의로 기룡종합건설과 창호공사에 관하여 하도급계약을 체결하였다.

나. 이 사건 아파트의 공매 등

1) 성은건설산업은 2009. 4. 27.경 기룡종합건설로부터 이 사건 아파트 신축공사를 인수하여 공사를 진행하였고, 2010. 11. 8. 이 사건 아파트에 관하여 각 소유권보존등기를 마쳤다.

2) 성은건설산업은 2010. 11. 16. 주식회사 생보부동산신탁(이하 '생보부동산신탁')과 이 사건 아파트에 관한 신탁계약을 체결한 후 2010. 11. 17. 이 사건 아파트에 관하여 생보부동산신탁 앞으로 신탁을 원인으로 한 각 소유권이전등기를 마쳤다.

3) 위 신탁계약의 1순위 우선수익자인 인천저축은행은 성은건설산업에 대여한 이 사건 아파트 신축공사 자금을 변제받지 못하자 생보부동산신탁에게 이 사건 아파트와 그 부지(부지에 관하여는 2009. 4. 27. 이미 신탁계약이 체결되어 있었다)에 관한 공매를 요청하였다.

4) 생보부동산신탁은 2011. 3. 8. 공매절차를 공고한 후 공매를 진행하였으나 매수인의 잔금미납으로 무산된 후 2011. 12. 9. 수의계약 방식으로 이 사건 아파트 및 그부지를 피고 부성주택건설 주식회사(이하 '피고 부성주택건설'이라 한다)에게 매도하였다

5) 이 사건 아파트 및 그 부지에 관하여 2011. 12. 9. 피고 부성주택건설 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳤고, 같은 날 신탁을 원인으로 한국자산신탁 주식회사 앞으로 각 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 이 사건 아파트의 점유관계

1) 원고 등은 이 사건 아파트에 관한 공매절차가 공고된 직후인 2011. 3. 13. 이 사건 아파트 곳곳에 '유치권 행사중'이라는 현수막을 걸고, 이 사건 아파트 302호, 303호에 사무실을 차려 놓고 시정장치를 설치하였으며, 경비원을 고용하여 이 사건 아파트 신축공사 현장을 점유하였다.

2) 이 사건 본소 제기일인 2013. 3. 14. 이전부터 피고 대소이에스티건설 주식회사(이하 '피고

대소이에스티건설'이라 한다)는 이 사건 아파트 중 202호를, 피고 부성주택건설은 이 사건 아파트 중 나머지 부분을 각 점유하고 있다.

[인정근거] 갑 제1, 2, 3, 4, 8호증, 을가 제1, 2, 3호증(가지번호가 있는 증거는 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 주장과 판단

가. 원고 등의 주장

원고 등은 기륭종합건설과 각 하도급계약을 체결한 후 해당 공사를 진행하였고, 기륭종합건설로부터 이 사건 아파트 공사를 인수한 성은건설산업에 대하여 선정자 A은 1억 6,000만 원, 선정자 B은 2억 7,500만 원, 원고는 3억 5,000만 원, 선정자 D는 2억 원 상당의 미지급 공사대금 채권을 가지고 있었으며, 이를 담보하기 위하여 2011.3. 13.부터 이 사건 아파트를 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 그런데 피고들은 2012. 4. 10. 밤에 건강한 체격의 두 사람을 이 사건 아파트로 보내 원고 등이 고용한 경비원 H를 쫓아내고 이 사건 아파트의 시정장치를 교체함으로써 원고 등의 점유를 침탈한 후 현재까지 이 사건 아파트를 점유·관리하고 있는바, 점유침탈자인 피고들은 점유자인 원고 등에게 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다. 설령 피고 부성주택건설이 단독으로 위와 같이 점유침탈행위를 하였다고 하더라도, 피고 대소이에스티건설은 원고 등이 유치권을 행사하면서 이 사건 아파트를 점유하고 있었다는 사실을 알면서도 침탈자인 피고 부성주택건설로부터 이 사건 아파트 중 202호의 점유를 승계받아 이를 점유하고 있으므로, 민법 제204조 제2항 후문의 악의의 특별승계인에 해당한다.

나. 판단

1) 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있다(민법 제204조 제1항 참조). 이러한 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 되는 것이고, 여기서 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는

반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2013. 12. 12. 선고 2012다7427(본소), 2012다7434(반소) 판결, 대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

2) 먼저 이 사건에서 원고 등이 피고들로부터 그 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2012. 4. 10.경 이 사건 아파트를 점유하고 있었는지에 관하여 살피건대, 갑 제14호증(인정서(진술서, H), 갑 제18호증(사실확인서)의 각 기재는 제1심 증인 H의 증언("여름경부터 겨울경까지 5개월 정도 이 사건 아파트의 경비원으로 근무하였던 것 같다", "여름부터 겨울이 오기 바로 직전까지 일을 하였다", "이른 겨울인가 완전히 춥지 않을 때그만두었다", "건강한 체격의 두 사람이 가을에 사무실에 왔다"는 취지의 증언)에 비추어 이를 그대로 믿기 어렵고, 갑 제8호증의 1 내지 5, 갑 제11, 13호증, 갑 제15호증의 1, 2, 갑 제16, 17, 19호증의 각 기재 내지 영상만으로는 이를 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 원고 등의 본소청구에 관한 주장은 더 나아가 살펴볼 필요 없이 이유 없다. 나아가 피고 부성주택건설은 원고 등의 본소청구가 인용될 것을 조건으로 예비적반소를 제기하였으나, 원고 등의 본소청구를 기각하는 이상 위 피고의 반소청구에 관하여는 따로 판단하지 않는다.

3. 결론

원고 등의 이 사건 본소청구는 이유 없어 기각하여야 한다. 제1심판결은 이와 결론을 같이하여 정당하므로 원고 등의 항소는 이유 없어 이를 기각하기로 하여, 주문과 같이 판결한다.

재판장 판사 유남석, 판사 이석재, 판사 권기만

선 정 자 명 단

1. C(선정당사자)
 2. A
 3. B
 4. D
- 끝.

목 록

[1동의 건물의 표시] (아래 1항 내지 44항에 공통된 부분)

공주시 J, K, L, E, M, N, O, P, Q에 있는 R아파트 101동 철근콘크리트조 콘크리트
경사스라브지붕 10층 공동주택

1층 102.4687m², 2층 643.2800m², 3층 643.2800m², 4층 643.2800m², 5층
643.2800m², 6층 643.2800m², 7층 548.3950m², 8층 548.3950m², 9층 239.9810m²,
10층 239.9810m²

[전유부분의 건물의 표시]

1. 제2층 201호 철근콘크리트조 81.4441m²
2. 제2층 202호 철근콘크리트조 84.9581m²
3. 제2층 203호 철근콘크리트조 84.9581m²
4. 제2층 204호 철근콘크리트조 84.9647m²
5. 제2층 205호 철근콘크리트조 84.9581m²
6. 제2층 206호 철근콘크리트조 84.9581m²
7. 제3층 301호 철근콘크리트조 81.4441m²
8. 제3층 302호 철근콘크리트조 84.9581m²
9. 제3층 303호 철근콘크리트조 84.9581m²
10. 제3층 304호 철근콘크리트조 84.9647m²
11. 제3층 305호 철근콘크리트조 84.9581m²
12. 제3층 306호 철근콘크리트조 84.9581m²
13. 위 같은 건물 제4층 401호 철근콘크리트조 81.4441m²

14. 위 같은 건물 제4층 402호 철근콘크리트조 84.9581m²
15. 위 같은 건물 제4층 403호 철근콘크리트조 84.9581m²
16. 위 같은 건물 제4층 404호 철근콘크리트조 84.9647m²
17. 위 같은 건물 제4층 405호 철근콘크리트조 84.9581m²
18. 위 같은 건물 제4층 406호 철근콘크리트조 84.9581m²
19. 위 같은 건물 제5층 501호 철근콘크리트조 81.4441m²
20. 위 같은 건물 제5층 502호 철근콘크리트조 84.9581m²
21. 위 같은 건물 제5층 503호 철근콘크리트조 84.9581m²
22. 위 같은 건물 제5층 504호 철근콘크리트조 84.9647m²
23. 위 같은 건물 제5층 505호 철근콘크리트조 84.9581m²
24. 위 같은 건물 제5층 506호 철근콘크리트조 84.9581m²
25. 위 같은 건물 제6층 601호 철근콘크리트조 81.4441m²
26. 위 같은 건물 제6층 602호 철근콘크리트조 84.9581m²
27. 위 같은 건물 제6층 603호 철근콘크리트조 84.9581m²
28. 위 같은 건물 제6층 604호 철근콘크리트조 84.9647m²
29. 위 같은 건물 제6층 605호 철근콘크리트조 84.9581m²
30. 위 같은 건물 제6층 606호 철근콘크리트조 84.9581m²
31. 위 같은 건물 제7층 702호 철근콘크리트조 84.9581m²
32. 위 같은 건물 제7층 703호 철근콘크리트조 84.9581m²
33. 위 같은 건물 제7층 704호 철근콘크리트조 84.9647m²
34. 위 같은 건물 제7층 705호 철근콘크리트조 84.9581m²

35. 위 같은 건물 제7층 706호 철근콘크리트조 84.9581m²
36. 위 같은 건물 제8층 802호 철근콘크리트조 84.9581m²
37. 위 같은 건물 제8층 803호 철근콘크리트조 84.9581m²
38. 위 같은 건물 제8층 804호 철근콘크리트조 84.9647m²
39. 위 같은 건물 제8층 805호 철근콘크리트조 84.9581m²
40. 위 같은 건물 제8층 806호 철근콘크리트조 84.9581m²
41. 위 같은 건물 제9층 902호 철근콘크리트조 84.9581m²
42. 위 같은 건물 제9층 903호 철근콘크리트조 84.9581m²
43. 위 같은 건물 제10층 1002호 철근콘크리트조 84.9581m²
44. 위 같은 건물 제10층 1003호 철근콘크리트조 84.9581m² 끝.