

서울중앙지방법원 2019. 2. 20 선고 2018가합524554(본소), 2018가합538355(반소) 판결
[점유회수의 소 · 부동산인도 청구의 소]

전 문

원고(반소피고) 1. A

2. B

3. 주식회사 C

원고들 소송대리인 법무법인 화평

담당변호사 최현

피고(반소원고) 1. 주식회사 D

2. 주식회사 E

피고들 소송대리인 법무법인(유한) 광장

담당변호사 김양락

변론 종결 2019. 1. 16.

판결 선고 2019. 2. 20.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 피고(반소원고) 주식회사 D, 피고 주식회사 E에 대한 본소청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

가. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고') 주식회사 D, 피고 주식회사 E은 원고(반소피고, 이하 '원고')들에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

나. 예비적 반소

원고들은 피고 주식회사 D에게 별지 목록 기재 건물을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

가. 피고 주식회사 D(이하 'D')는 2015. 8. 31.경 주식회사 F(이하 '소외 회사')에게 서울 동대문구 G 외 1필지 지상 별지 목록 기재 건물(이하 '이 사건 건물')의 신축공사를 도급하였다.

나. 소외 회사는 원고들에게 아래와 같이 이 사건 건물 신축공사 중 일부 공사를 하도급하였다.

1) 원고 A은 2016. 5. 23.경 H라는 상호로 소외 회사와 사이에 기계설비공사에 관하여 하도급계약을 체결하였다.

2) 원고 B는 2017. 1.경 I이라는 상호로 소외 회사와 사이에 골조공사에 관하여 하도급계약을 체결하였다.

3) 원고 주식회사 C(이하 'C')은 2017. 5. 8.경 소외 회사와 사이에 금속, 창호공사에 관하여 하도급계약을 체결하였다.

다. 소외 회사는, 피고 D로부터 2017. 8. 14.경까지 공사대금으로 37억 9,400만 원을 지급받았으나, 2017. 9.경 이 사건 건물에 대한 신축공사를 중단하였고, 피고 D는 2018. 1. 23.경 피고 E과 이 사건 건물의 잔여 공사에 관하여 도급계약을 체결하였다.

[인정근거] 다툼없는 사실, 갑 제1 내지 3, 8호증, 을 제1 내지 5, 14, 15호증(가지번호 있는 것은 가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 판단

가. 원고들의 주장

원고들은 이 사건 건물의 신축공사 중 일부 공사를 소외 회사로부터 하도급받아 공사를 진행하였으나 공사대금을 지급받지 못하여, 이 사건 건물의 공사 현장에 유치권 행사중임을 표시하는 현수막을 설치하고, 위 공사 현장 출입문에 자물쇠를 설치하는 등 시건 장치를 하였으며, 원고들이 이 사건 건물을 직접 점유하거나 채권단 관계자 일부 또는 고용한 관리자를 통하여 간접점유하는 방식 등으로 유치권을 행사하고 있었다. 그러던 중에 피고들이 2018. 3. 26.경 이 사건 건물에 대한 공사 현장을 침탈하여 원고들이 그 점유를 상실하게 되었으므로 점유침탈자인 피고들은 점유자인 원고들에게 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 건물을 인도할 의무가 있다.

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 원고들이 피고들로부터 그 점유를 침탈당하였다고 주장하는 2018. 3. 26.경 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 본다.

갑 제5, 6호증, 을 제13, 14호증의 각 기재에 의하면, 원고들은 2017. 9.경 소외 회사의 현장소장이었던 J를 대리인으로 정하여 유치권행사 및 공사대금채권의 회수와 관련된 사항을 위임한 사실, 이 사건 건물 출입구 등에 '유치권 행사중'이라는 현수막을 설치한 사실, 이 사건 공사현장 주출입구에 자물쇠가 설치된 사실 등은 인정된다.

그러나 앞서 든 증거들, 을 제14, 15호증의 각 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들 즉, ① 당시 이 사건 공사현장을 점유하고 있었다는 K은 건물에 상주하지 않고 오전 7시부터 오후 5시까지 대기하고 있다가 돌아갔으며, 건물의 출입열쇠를 보관하고 있지 않았을 뿐만

아니라 자물쇠 비밀번호를 모르고 있었다고 검찰 조사에서 진술한 점, ② 이 사건 공사현장 주출입구에 자물쇠가 설치되어 있었다고 하더라도, 공사현장 주출입구 옆면으로 출입이 가능했던 것으로 보이는 점, ③ 위 K 또한 출입열쇠나 자물쇠 비밀번호를 모르는 상황에서도 그물망을 통하여 이 사건 건물을 통행하였다고 검찰에서 진술한 점, ④ 원고들 혹은 원고들과 위임계약을 체결한 J가 이 사건 건물에 상주하였다거나 이 사건 건물의 출입을 통제하는 경비인력을 배치하였다는 사정도 전혀 보이지 않는 점, ⑤ 피고 E 또한 자물쇠 등을 장비로 제거하거나 물리력을 행사하는 등의 조치를 취하지 아니한 채 출입구 옆 통로를 통하여 이 사건 건물에 진입한 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 위 인정사실 및 원고들이 제출한 증거들만으로는 원고들이 이 사건 건물을 사실상 지배하여 점유하였다고 인정하기에 부족하고 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

다. 소결론

따라서 원고들의 이 사건 건물 점유 사실을 인정하기 어려운 이상, 이를 전제로 한 원고들의 피고들에 대한 청구는 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다. 나아가 피고 D는 원고들의 본소 청구가 인용될 것을 조건으로 예비적 반소를 제기하였으나, 원고들의 본소 청구를 기각하는 이상 위 피고의 반소 청구에 관하여는 따로 판단하지 않는다.

3. 결론

원고들의 피고들에 대한 이 사건 본소 청구는 모두 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사배성중

판사장재원

판사강수민

별지