

서울중앙지방법원 2020. 6. 5 선고 2019가단5196206(본소), 2020가단5028781(반소) 판결
[점유회수의소 · 건물인도]

전 문

원고(반소피고) A

소송대리인 변호사 이시훈, 노승휴

소송복대리인 변호사 김희수

피고(반소원고) 1. B

2. C

피고들 소송대리인 변호사 정경원

변론 종결 2020. 4. 24.

판결 선고 2020. 6. 5.

주 문

1. 원고(반소피고)의 피고(반소원고)들에 대한 청구를 모두 기각한다.
2. 소송비용은 원고(반소피고)가 부담한다.

N

청 구 취 지

가. 본소

피고들(반소원고, 이하 '피고들')은 원고(반소피고, 이하 '원고')에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

나. 예비적 반소

원고는 피고들에게 별지 목록 기재 각 부동산을 인도하라.

이 유

1. 기초사실

○ 피고들은 2018. 12. 3. 별지 목록 기재 각 부동산인 인천 중구 D 건물 E호, F호(위 두 부동산을 합하여 이 사건 부동산이라 한다)와 같은 건물 G호에 대한 인천지방법원 H, I 임의경매절차(이 사건 경매절차라 한다)에서 이 사건 부동산과 위 G호를 낙찰받아 소유권(각 1/2 지분)을 취득하였다.

○ 피고들은 2019. 2. 27. 유치권을 신고한 J 상가번영회가 이 사건 부동산을 점유하고 있음을 이유로 그를 상대로 K로 부동산인도명령신청을 하여 그 인용결정을 받아이를 집행권원으로 하여 J 상가번영회를 상대로 인도집행을 신청하였고, 인천지방법원집행관은 L 사건으로 2019. 7. 18. 이 사건 부동산에 대하여 부동산 인도집행을 실시하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1, 4, 을 1의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 본소 청구에 관한 원고의 주장

원고는 이 사건 부동산의 임차인으로 이 사건 부동산에서 J의 영업을 지속해 왔다. 그런데 피고들은 J 상가번영회에 대한 위 부동산인도명령의 집행을 하면서 위법하게 원고의 점유를 침탈하여 원고는 그 점유를 상실하게 되었다. 따라서 점유를 침탈한 피고들은 점유자인 원고에게 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 부동산을 인도할 의무가 있다.

3. 판단

가. 원고가 주장하는 이 사건 점유회수청구의 요건사실은 '원고가 2019. 7. 18.경까지 이 사건 부동산을 점유하고 있었는지 여부' 및 '피고들이 위법한 이 사건 부동산인도명령의 집행을 통하여

원고의 위 점유를 침탈하였는지 여부'이다. 먼저 원고가 이 사건부동산을 점유하고 있었는지에 관하여 살핀다.

나. 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 하는 것이다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

다. 을 2 내지 8, 11, 14, 15, 16 각 기재 및 변론 전체의 취지에 의하여 인정되는 아래와 같은 사정에 의하면, 갑 2, 3, 5 내지 7의 각 기재만으로는 원고가 이 사건 부동산인도명령의 집행 당시에 이 사건 부동산을 점유하고 있었다고 인정하기 어렵고, 달리 이를 인정할 만한 충분한 증거가 없다.

○ 이 사건 경매절차에서 현황조사를 실시한 집행관들은, 이 사건 부동산이 J의 남탕으로 사용되고 있고, M, N, O이 각 임차인으로서 점유하고 있으며, 위 G호는 J의 여탕으로 영업 중이고, 원고와 P, Q, O이 각 사업자등록을 마치고 임차인으로서 점유하고 있다고 그 조사결과를 집행법원에 보고하였다.

○ 원고 스스로도 이 사건 경매법원에 위 G호에 관하여 소액임차인 우선배당요구 신청을 하였을 뿐 이 사건 부동산에 관하여는 아무런 권리를 주장하지 않았고, 이 사건부동산에 관하여는 J 상가번영회가 관리비 채권에 기해 유치권을 신고하였을 뿐이다.

○ 그런데 J 상가번영회는 2018. 2.경 그 대표자인 원고와 O 등을 구성원으로 하여 결성되었고, 위 번영회에 결성된 시점은 이 사건 경매절차가 개시된 2017. 12. 1. 이후다. 이러한 점은 고려하면 위 번영회는 이 사건 경매절차에 대응하기 위한 목적에서 설립된 것으로 보인다.

○ 즉 원고는 이 사건 경매절차에 있어 이해관계가 첨예했고, 그러한 이유로 J 상가 번영회의 설립을 주도한 것으로 보임에도 원고 스스로 이 사건 부동산이 아닌 위 G호에 대하여만 임차인으로서의 권리를 주장하였을 뿐이다.

○ 피고들은 이 사건 부동산을 취득한 후 앞서 와 같이 J 상가번영회를 상대로 인도명령을 신청하기 전인 2018. 12. 10. 원고를 상대로 인천지방법원 R 부동산인도명령을 신청하였다. 그런데 그

사건에서 원고는, 이 사건 부동산을 점유하고 있는 사람은 원고가 아니라 J 상가번영회이며 자신은 단지 J 상가번영회의 대표자로 점유 보조자와 유사한 지위에 있을 뿐이라는 취지로 주장하였다(을 14호증의 5페이지 기재). 결국 위 사건에서 인천지방법원은 원고의 위와 같은 주장을 받아들여 2019. 2. 19. '원고는 위 G호의 임차인일 뿐 이 사건 부동산을 점유하고 있지 않다'는 취지로 인도명령신청을 기각하였다. 이러한 이유로 피고들은 다시 J 상가번영회를 상대로 인도명령을 신청한 것이었다.

○ 그런데 원고는 J 상가번영회를 상대로 제기한 위 부동산인도명령 신청 사건에서 는, 종전 주장과는 상반되게 원고가 직접 이 사건 부동산을 임차인으로서 점유하고 있다고 주장하였다.

○ 위와 같이 원고와 J 상가번영회를 상대로 한 위 각 부동산인도명령 신청 사건에서 드러나는 원고의 점유에 관한 주장은 일관성이 없이 재판 결과의 유, 불리에 따라 서로 상반된다는 점에 비추어 쉽사리 원고의 주장을 믿기가 어렵다.

○ 이 사건 부동산인도명령 집행 당시까지 J가 영업을 계속하고 있었다는 점만으로는 그것이 원고가 영업을 하면서 점유하고 있었던 것이라고 추단할 충분한 사정이 되지못한다. 왜냐하면 원고가 이 사건 경매절차에서 J 상가번영회의 대표자로서 이 사건부동산에 대하여 유치권신고를 한 점에 비추어 보면 원고가 아니라 J 상가번영회가 이 사건 부동산에서 영업을 계속하고 있던 것으로 볼 여지가 충분하기 때문이다.

○ 원고는, 이 사건에서 J 상가번영회는 유치권자로 원고는 임차권자로서 이 사건부동산을 점유하는 것이라는 취지로 주장하나, 이러한 주장은 위 각 인도명령 신청 사건의 주장과도 다른 것일 뿐만 아니라 앞서 본 바와 같은 사정에 비추어 인정하기 어렵고, 타인지배의 배제 가능성이라는 유치권과 점유의 본질적인 속성에 비추어 양자의 점유가 모두 인정되기 어렵다.

4. 결론

원고의 본소청구는 이유 없어 기각한다(본소가 인용됨을 조건으로 한 피고들의 예비적 반소에 관하여는 별도로 판단하지 아니한다).

판사 신현일

별지

1. (1동의 건물의 표시)

인천광역시 중구 D에 있는 J건물

[도로명주소] 인천광역시 중구 S

T호

철근콘크리트조 스라브지붕 7층 업무시설,위락시설및근린생활시설

지하2층 119.55㎡(76.56㎡ 수면실납, 42.99㎡기계실)

지하1층 734.16㎡(목욕탕납)

1층 549.1㎡(51.20㎡주차장, 497.90㎡소매점)

2층 495.10㎡(192.55㎡ 일반음식점, 302.55㎡ 유흥주점)

3층 495.10㎡(목욕탕여)

4층 506.56㎡(오피스텔)

5층 506.56㎡(오피스텔)

6층 506.56㎡(오피스텔)

7층 506.56㎡(오피스텔)

옥탑 62.54㎡(계단실및기계실)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

토지의 표시 : 인천광역시 중구 D 대 805.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제지하층 E호 철근콘크리트조 634.12㎡

대지권의 표시 : 소유권대지권 805.2분의 148.25

2. (1동의 건물의 표시)

인천광역시 중구 D에 있는 J건물

[도로명주소] 인천광역시 중구 S

T호

철근콘크리트조 스라브지붕 7층 업무시설,위락시설및근린생활시설

지하2층 119.55㎡(76.56㎡ 수면실납, 42.99㎡기계실)

지하1층 734.16㎡(목욕탕납)

1층 549.1㎡(51.20㎡주차장, 497.90㎡소매점)

2층 495.10㎡(192.55㎡ 일반음식점, 302.55㎡ 유흥주점)

3층 495.10㎡(목욕탕여)

4층 506.56㎡(오피스텔)

5층 506.56㎡(오피스텔)

6층 506.56㎡(오피스텔)

7층 506.56㎡(오피스텔)

옥탑 62.54㎡(계단실및기계실)

(대지권의 목적인 토지의 표시)

인천광역시 중구 D 대 805.2㎡

(전유부분의 건물의 표시)

제지하층 F호 철근콘크리트조 76.56㎡

대지권의 표시 : 소유권대지권 805.2분의 17.90

