

인천지방법원 2014. 11. 14 선고 2013가합17502(본소), 2014가합11181(반소) 판결

[점유회수 · 건물명도]

전 문

원고(반소피고)1. A

2. B

3. C

4. D

피고(반소원고)부성주택건설 주식회사

피고대소이에스티건설 주식회사

변론 종결2014. 10. 24.

판결 선고2014. 11. 14.

주 문

1. 원고(반소피고)들의 본소청구를 모두 기각한다.

2. 소송비용은 원고(반소피고)들이 부담한다.

N

청 구 취 지

1. 본소

피고(반소원고, 이하 '피고'라고만 한다) 부성주택건설 주식회사와 피고 대소이에스티건설

주식회사는 원고(반소피고, 이하 '원고'라고만 한다)들에게 별지 목록 각 항 기재 부동산을 인도하라.

2. 예비적 반소

원고들은 피고 부성주택건설 주식회사에게 별지 목록 각 항 기재 부동산을 인도하라(위 피고는 원고들의 본소청구가 인용될 것을 조건으로 반소를 제기하였는데, 원고들의 본소청구를 기각하는 이상 위 피고의 반소에 대하여는 따로 판단하지 아니한다).

이 유

1. 기초사실

다음의 각 사실은 당사자 사이에 다툼이 없거나, 갑 제1, 2, 3, 4, 8호증, 을가 제1, 2, 3호증(가지번호 있는 경우 각 가지번호 포함)의 각 기재와 영상 및 변론 전체의 취지를 종합하여 인정할 수 있다.

가. 도급계약의 체결

주식회사 성은건설산업(이하 '성은건설산업'이라 한다)은 주식회사 기륭종합건설(이하 '기륭종합건설'이라 한다)에게 공주시 E 외 7필지 지상 별지 목록 각 항 기재 부동산(이하 '이 사건 아파트'라고 한다)의 신축공사를 도급하였고, 기륭종합건설은 원고들에게 이 사건 아파트 신축공사 중 아래 각 공사를 하도급하였다.

- 1) 원고 A은 F 명의로 기륭종합건설과 사이에 이 사건 아파트의 미장·방수공사에 대하여 공사금액 2억 원으로 하는 도급계약을 체결하였다.
- 2) 원고 B은 기륭종합건설과 사이에 2008. 10. 10.경 이 사건 아파트의 설비공사에 대하여 공사금액 2억 5,000만 원으로 하는 도급계약을, 2010. 2. 5. 이 사건 아파트의 기계소방설비공사에 대하여 공사금액 1억 2,000만 원으로 하는 도급계약을 각 체결하였다.
- 3) 원고 C은 기륭종합건설과 사이에 2009. 9. 10.경 이 사건 아파트의 전기·통신공사에 대하여 공사금액 4억 1,000만 원으로 하는 도급계약을, 2010. 2. 5. 이 사건 아파트의 전기소방설비공사에 대하여 공사금액 5,400만 원으로 하는 도급계약을 각 체결하였다.

4) 원고 D는 G 명의로 기륭종합건설과 사이에 이 사건 아파트의 창호공사에 대하여 공사금액 3억 5,000만 원으로 하는 도급계약을 체결하였다.

나. 이 사건 아파트의 공매 등

1) 성은건설산업은 2009. 4. 27.경 기륭종합건설로부터 이 사건 아파트 공사를 인수받아 공사를 진행하였고, 2010. 11. 8. 이 사건 아파트의 소유권보존등기를 마친 후 같은 달 17. 주식회사 생보부동산신탁에 이 사건 아파트에 관하여 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

2) 이 사건 아파트와 그 부지에 대한 1순위 우선수익자이자 성은건설산업에 공사대금 대출을 해 준 주식회사 인천저축은행은 성은건설산업이 대출금을 변제하지 아니하자 주식회사 생보부동산신탁에 이 사건 아파트 및 그 부지에 대한 공매를 요청하였고, 주식회사 생보부동산신탁은 2011. 3. 8. 공매절차를 공고하였다.

3) 주식회사 생보부동산신탁은 이 사건 아파트 및 그 부지에 대한 공매절차가 매수인의 잔금미납으로 무산된 후 2011. 12. 9. 수의계약 방식으로 이 사건 아파트 및 그 부지를 피고 부성주택건설 주식회사에 매도하였고, 피고 부성주택건설 주식회사는 2011. 12. 9. 이 사건 아파트의 소유권을 취득한 후, 같은 날 한국자산신탁 주식회사에게 이 사건 아파트에 관하여 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기를 마쳤다.

다. 원고들과 피고들의 이 사건 아파트 점유

1) 원고들은 이 사건 아파트에 대한 공매절차가 공고될 무렵인 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 점유하고 있었다.

2) 현재 피고 대소이에스티건설 주식회사는 이 사건 아파트 202호를, 피고 부성주택건설 주식회사는 이 사건 아파트 중 위 202호를 제외한 나머지 아파트 부분을 각 점유하고 있다.

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고들 주장의 요지

원고들은 기륭종합건설과 각 도급계약을 체결한 후 해당 공사를 진행하였고, 기륭종합건설로부터 이 사건 아파트 공사를 인수한 성은건설산업에 대하여 원고 A은 1억 6,000만 원, 원고 B은 3억 원, 원고

C은 3억 5,000만 원, 원고 D는 2억 원 상당의 미지급공사대금채권을 가지고 있으며, 위 미지급공사대금채권을 피담보채권으로 하여 2011. 3. 13.부터 이 사건 아파트를 점유하면서 유치권을 행사하고 있었다. 그런데 피고들은 2012. 4. 10. 건장한 체격의 두 사람을 이 사건 아파트로 보내 원고들이 고용한 경비원 H를 쫓아내고 이 사건 아파트의 시정장치를 교체함으로써 원고들의 점유를 침탈한 후 현재까지 이 사건 아파트를 점유·관리하고 있는바, 점유침탈자인 피고들은 점유자인 원고들에게 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 아파트를 인도할 의무가 있다(가사 피고 대소이에스티건설 주식회사가 피고 부성주택건설 주식회사의 점유침탈행위에 가담하지 아니하였더라도, 피고 대소이에스티건설 주식회사는 원고들이 이 사건 아파트에 대하여 유치권을 행사하면서 이를 점유하고 있었다는 사실을 알고서도 피고 부성주택건설 주식회사로부터 이 사건 아파트 202호의 점유를 승계받아 현재 이를 점유하고 있는 이상 민법 제204조 제2항 후문의 악의의 특별승계인에 해당한다).

나. 판단

1) 점유라고 함은 물건이 사회통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보여지는 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, 타인 지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회 관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 하고, 점유회수의 소에 있어서는 점유를 침탈당하였다고 주장하는 당시에 점유하고 있었는지의 여부만을 살피면 된다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결 등 참조).

2) 원고들이 피고들로부터 점유를 침탈당하였다는 주장하는 2012. 4. 10.경 원고들이 이 사건 아파트를 점유하고 있었는지에 관하여 살피건대, 위 주장사실에 부합하는 듯한 증거로는 갑 제14호증(경비원 H의 진술서), 제18호증(의 사실확인서)의 각 기재가 있으나, 증인 H가 이 법정에서 한 "여름경부터 겨울경까지 5개월 정도 이 사건 아파트의 경비원으로 근무하였던 것 같다", "여름부터 겨울이 오기 바로 직전까지 일을 하였다", "이른 겨울인가 완전히 춥지 않을 때 그만두었다", "건장한 체격의 두 사람이 가을에 사무실에 왔다"는 취지의 진술에 비추어 볼 때 이를 그대로 믿기 어렵고, 갑 제8호증의 1 내지 5, 제11호증, 제13호증, 제15호증의 1, 2, 제16, 17, 19호증의 각 기재 및

영상만으로는 위 주장사실을 인정하기에 부족하며 달리 이를 인정할 만한 증거가 없다.

따라서 피고들의 점유 침탈 여부에 관하여 나아가 살펴볼 필요 없이 원고들의 위 주장은 이유 없다.

3. 결론

원고들의 이 사건 본소청구는 이유 없으므로 이를 기각하기로 하여 주문과 같이 판결한다.

재판장판사문혜정

판사김성진

판사최선재

별지