

대전지방법원 2018. 10. 25 선고 2018가합101356 판결 [점유 회수]

전 문

원 고 A

피 고 주식회사 B

변론 종결 2018. 9. 20.

판결 선고 2018. 10. 25.

주 문

1. 피고는 원고에게 별지1 목록 기재 부동산 중 별지2 3층 평면도 표시의 C 관리구역선내 부분 1,750.5384㎡를 인도하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

N

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 인정사실

가. 피고는 대전 중구 D에 있는 E아쿠아리움(이하 '이 사건 아쿠아리움'이라 한다)을 운영하는 회사로서 2015. 10. 2. 원고와 사이에 원고가 자신의 부담으로 동물들을 반입하여 이 사건 아쿠아리움의 3층에서 실내 미니동물원(이하 '이 사건 동물원'이라 한다)을 운영하기로 하는 내용의 계약(이하 '이 사건 계약'이라 한다)을 체결하였는데, 이 사건 계약의 주된 내용은 다음과 같다.

계약서

제2조 계약기간

이 사건 아쿠아리움 3층 미니동물원 운영기간은 계약일로부터 3년으로 하며, 양 당사자간 특별한 의사표시가 없으면 자동으로 1년씩 연장됨을 원칙으로 한다.

제3조 계약상 의무

2. 원고는 3층 미니동물원에 반입된 동물들에 대한 사육을 책임진다.
3. 원고는 3층 미니동물원 동물들에 대한 폐사에 대하여 책임을 지며 만약 폐사를 하면 동종의 동물 또는 비슷한 가치의 동물로 반입하여야 한다. 단, 아쿠아리움 동물에 대한 관리책임은 전적으로 피고에게 있다.

제4조 계약상 조건

3. 피고는 원고에게 매월 입장객 수익(수수료 정산 후 금액) 12%를 지급하여야 한다. 단, 원고가 계약한 모든 동물 반입 전에는 원고의 반입동물 및 공사지출금에 비례해 차등 지급한다.

특약사항

1. 동물에 대한 소유권은 원고에게 있음을 확인한다.

나. 원고는 2016. 1. 1. 피고와 사이에 이 사건 동물원을 운영하기 위하여 피고로부터 이 사건 아쿠아리움의 3층 일부인 1953.3㎡를 무상으로 임차하는 내용의 계약을 체결하였다. 한편, 원고는 2017. 2. 27. 피고와 사이에 원고가 2017. 7. 31.까지 피고에게 사막여우 등 동물 17종을 56,798,300원에 공급하는 내용의 계약도 체결하였다(이하 '이 사건 동물공급계약'이라 한다).

다. 원고는 이 사건 계약체결 후 2015. 10.경부터 이 사건 아쿠아리움의 3층에서 이 사건 동물원을 운영하였는데, 피고는 2017. 11.경부터는 원고에게 이 사건 계약에서 정한 수익금(이 사건 계약

제4조 제3항 참조)을 지급하지 않았고, 이 사건 동물공급계약에서 정한 잔금도 지급하지 않았다. 이에 원고가 2017. 12. 7.부터 2017. 12. 15.까지 사이에 피고에게 수회에 걸쳐 '이 사건 계약에서 정한 수익금 및 이 사건 동물공급계약에서 정한 잔금을 지급해 달라'고 독촉하자, 피고는 2017. 12. 13.경 원고에게 피고의 자금사정을 이유로 이 사건 동물공급계약을 해지하고, 원고의 이 사건 동물원 부실관리를 이유로 이 사건 계약도 해지한다고 통보하면서, 원고에게 2017. 12. 31.까지 이 사건 동물원에서 원고 소유의 동물들을 모두 철수시키라고 요구하였다.

라. 그러나 원고는 피고의 위와 같은 요구에 응하지 아니하였고, 이에 피고는 2018. 1. 1.경 원고가 관리하던 이 사건 동물원의 사육장 자물쇠를 철거하고 새로운 자물쇠로 교체한 후 원고 및 그 직원들의 출입을 통제하였다. 이후 피고는 직접 이 사건 동물원을 운영해왔는데, 이 과정에서 원고의 직원으로서 이 사건 동물원을 관리하던 사육사 F, G은 2018. 1. 3.자로 피고 회사로 소속을 옮긴 후 계속하여 이 사건 동물원을 관리하였다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 1호증 내지 9호증, 갑 17호증, 갑 18호증(각 가지번호포함)의 각 기재 및 영상, 변론 전체의 취지

2. 청구원인에 관한 판단

가. 원고의 주문 제1항 기재 건물 부분(이하 '이 사건 건물'이라 한다) 점유 여부1) 살피건대, 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수 있는바(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 객관적관계에 있는 것을 말하며 사실상의 지배가 있다고 하기 위하여는 반드시 물건을 물리적 · 현실적으로 지배하는 것만을 의미하는 것이 아니고 물건과 사람과의 시간적 · 공간적관계와 본권관계, 타인지배의 배제가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 1996. 8. 23. 선고 95다8713 판결, 대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다61424, 61431 판결 등 참조).

위와 같은 법리에 비추어 원고가 점유를 침탈당하였다고 주장하는 시점에 이 사건 건물을 점유하고 있었는지에 관하여 보건대, 원고가 2015. 10. 2.경 피고와 사이에 이 사건 계약을 체결하고 그

무렵부터 이 사건 동물원을 운영한 사실, 그러던 중 피고가 2017. 12. 13.경 원고에게 이 사건 계약 등을 해지한다고 통보하면서 2017. 12. 31.까지 이 사건 동물원에서 원고 소유의 동물들을 모두 철수시키라고 요구한 사실은 앞서인정한 바와 같다. 또한, 갑 2호증의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하면, 원고는 2016. 1. 1. 피고와 사이에 이 사건 동물원 운영을 위하여 이 사건 아쿠아리움의 3층일부인 1953.3㎡를 무상으로 임차하는 내용의 계약을 체결하였는데, 이 사건 아쿠아리움은 그 이전인 2015. 12. 11. 위 3층 일부인 1953.3㎡를 문화 및 집회시설(동물원)로 무단용도변경하였다는 이유로 관할관청에 단속된 후 2017. 4. 26. 위 1953.3㎡를 문화 및 집회시설(전시장-체험관) 1750.5384㎡와 제1종 근린생활시설(소매점) 105.06㎡, 제1종 근린생활시설(휴게음식점) 33.28㎡ 및 제1종 근린생활시설(슈퍼마켓) 84.6575㎡로 용도변경한 사실, 원고는 위와 같이 용도변경한 부분 중 소매장, 휴게음식점, 슈퍼마켓을 제외한 별지2 3층 평면도 표시의 C 관리구역인 문화 및 집회시설(전시장-체험관) 1750.5384㎡에서 이 사건 동물원을 운영한 사실이 인정된다.

위 인정사실에 의하면, 원고는 적어도 피고가 철수를 요구한 2017. 12. 31.까지는 이 사건 동물원을 운영하면서 피고로부터 무상임차한 위 3층 1953.3㎡ 중 일부로서 원고가 점유부분으로 특정한 이 사건 건물을 점유하고 있었다고 할 것이다.

나. 피고의 점유침탈 여부

살피건대, 민법 제204조 제1항에서 정한 '점유자가 점유의 침탈을 당한 때'라 함은 점유자가 그 의사에 의하지 아니하고 사실적 지배를 빼앗긴 경우를 말하는바(대법원 2012. 3. 29. 선고 2010다2459 판결 등 참조), 이 사건의 경우 피고가 2017. 12. 13.경 원고에게 이 사건 계약 등을 해지한다고 통보하면서 2017. 12. 31.까지 이 사건 동물원에서 원고 소유의 동물들을 모두 철수시키라고 요구하였음에도 원고가 이에 응하지 아니하자, 2018. 1. 1.경 원고가 관리하던 이 사건 동물원의 사육장 자물쇠를 철거하고 새로운 자물쇠로 교체한 후 원고 및 그 직원들의 출입을 통제한 사실은 앞서 인정한 바와 같으므로, 피고는 2018. 1. 1.경 점유자인 원고의 의사에 반하여 원고의 이 사건 건물에 대한 점유를 침탈하였다고 할 것이다.

다. 소결

따라서 특별한 사정이 없는 한 피고는 점유회수청구권에 기하여 이 사건 건물의 인도를 구하는 원고에게 이를 인도할 의무가 있다.

3. 피고의 주장에 대한 판단

가. 주장

이에 대하여 피고는, 원고가 이 사건 동물원을 부실하게 관리하여 각종 민원이 발생하였고 이로 인하여 피고가 운영하던 이 사건 아쿠아리움의 이미지가 악화되는 등원고의 귀책사유로 인하여 이 사건 계약이 해지되었으므로 원고는 이 사건 건물을 점유할 권원이 없고, 또한 원고와 피고 사이의 이 사건 계약 및 이 사건 동물공급계약에 따른 채권채무관계를 정산하면 피고가 원고에게 받아야 할 돈이 더 많은 관계로 원고를 상대로 반소나 별소를 제기하여 이 사건 건물을 인도받을 수 있으므로 원고의 이 사건 청구는 실익이 없다는 취지로 주장한다.

나. 판단

살피건대, 점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 등을 청구할 수있는데(민법 제204조 제1항), 점유권에 기인한 소와 본권에 기인한 소는 서로 영향을 미치지 아니하고, 점유권에 기인한 소는 본권에 관한 이유로 재판하지 못한다(민법 제208조).

그에 따라 원고가 민법 제204조 제1항에 따라 이 사건 건물에 대한 점유의 회수를 구하는 이 사건에 있어, 피고는 점유권원의 존부 등 본권에 관한 항변을 할 수는 없고,오로지 점유법상의 항변, 즉 점유 사실 내지 침해 사실의 존부, 점유이전 행위의 적법여부, 제척기간의 도과 등에 관한 항변만을 할 수 있는바, 그렇다면 이 사건 계약이 해지되어 원고가 이 사건 건물을 점유할 권원이 없다는 피고의 위 주장은 본권에 관한 항변에 해당하여 원고의 이 사건 점유회수 청구의 당부에 영향을 미치지 못하고, 또한 피고의 주장과 같이 피고가 원고를 상대로 반소나 별소를 제기하여 원고로부터 이 사건 건물을 인도받을 수 있다고 하더라도 이는 점유권에 기인한 이 사건 소에 영향을 미치지 않는다고 할

것이므로(피고는 원고를 상대로 반소로 건물인도를 구한 바 없고,이러한 내용의 별소를 제기한 바도 없어 보인다), 피고의 위 주장은 나머지 점에 관하여 더 나아가 살필 필요 없이 이유 없다.

4. 결 론

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

재판장 판사 남동희, 판사 차은주, 판사 박성수